

# AVANCE

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO

NOVIEMBRE 2013

UTE HARO 2012

## Índice:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>2. SITUACIÓN DE PARTIDA</b> .....  | <b>7</b>  |
| 2.1. Introducción .....   | 7         |
| 2.2. Territorio.....  | 7         |
| 2.2.1. Medio Físico .....   | 7         |
| 2.2.2. Usos del suelo, asentamientos de población y tendencias de desarrollo..... | 11        |
| 2.2.3. Redes de comunicaciones y su adecuación .....                              | 12        |
| 2.2.4. Paisaje y su posible protección .....                                      | 14        |
| 2.2.5. Estructura de la propiedad del suelo .....                                 | 16        |
| 2.3. Demografía y Socio-economía .....  | 16        |
| 2.3.1. Actividades económicas .....   | 16        |
| 2.3.2. Evolución de la población.....   | 17        |
| 2.3.3. Aspectos sociológicos .....  | 18        |
| 2.3.4. Vivienda .....   | 19        |
| 2.3.5. Recursos financieros .....   | 20        |
| 2.4. Medio Urbano.....  | 20        |
| 2.4.1. Desarrollo urbano de la ciudad, y sus condicionantes .....                 | 20        |
| 2.4.2. Usos urbanos y edificación.....  | 20        |
| 2.4.3. Patrimonio Histórico-Artístico.....  | 22        |
| 2.4.4. Equipamiento urbano .....  | 24        |
| 2.4.5. Servicios urbanos .....  | 25        |
| 2.4.6. Escena urbana.....   | 26        |
| 2.4.7. Régimen de la propiedad del suelo urbano. ....                             | 27        |
| 2.5. Ordenación territorial y afecciones sectoriales.....                         | 27        |
| 2.5.1. Relación con la estructura regional y comarcal.....                        | 27        |
| 2.5.2. Planeamiento vigente y capacidad de gestión .....                          | 28        |
| 2.5.3. Afecciones de la legislación sectorial.....                                | 28        |
| 2.6. Conclusiones.....  | 29        |
| 2.6.1. Un modelo urbano compacto y diverso.....                                   | 29        |
| 2.6.2. El potencial cultural y paisajístico .....                                 | 29        |
| 2.6.3. La articulación de la ciudad y el territorio: bordes y recorridos .....    | 30        |
| 2.6.4. Desequilibrios en el horizonte .....                                       | 31        |
| 2.6.5. El Ayuntamiento como gestor y líder de su futuro. ....                     | 31        |
| <b>3. MARCO LEGAL</b> .....   | <b>32</b> |
| 3.1. Introducción .....   | 32        |
| 3.2. Evolución del grupo normativo del Derecho Urbanístico Español.....           | 32        |
| 3.3. Marco normativo estatal .....  | 34        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 3.3.1.    | Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo ..... | 34         |
| 3.3.2.    | Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas....                                | 40         |
| 3.4.      | Marco normativo autonómico .....  | 44         |
| 3.4.1.    | Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.....                                 | 44         |
| 3.5.      | Marco normativo y Plan General .....  | 45         |
| 3.5.1.    | Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.....                                 | 46         |
| 3.5.2.    | Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. ....  | 49         |
| 3.5.3.    | Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas...                                | 51         |
| <b>4.</b> | <b>PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>   | <b>52</b>  |
| 4.1.      | Introducción .....  | 52         |
| 4.2.      | Análisis del planeamiento vigente.....  | 52         |
| 4.2.1.    | Estructura y contenido del Plan General Municipal Vigente.....  | 52         |
| 4.2.2.    | Conclusiones.....   | 55         |
| 4.3.      | Grado de ejecución del Plan .....   | 57         |
| 4.3.1.    | Objetivos de la gestión urbanística .....   | 57         |
| 4.3.2.    | Propuestas pormenorizadas de gestión.....   | 57         |
| 4.3.3.    | Suelo urbano no consolidado. ....   | 58         |
| 4.3.4.    | Suelo urbanizable. ....   | 61         |
| 4.4.      | Modificaciones introducidas en el Plan General Municipal.....   | 62         |
| 4.4.1.    | Modificaciones de planeamiento general .....  | 63         |
| 4.4.2.    | Estudios de detalle de planeamiento general.....  | 84         |
| 4.4.3.    | Modificaciones de planeamiento de desarrollo .....  | 99         |
| 4.4.4.    | Estudios de detalle de planeamiento de desarrollo.....  | 102        |
| <b>5.</b> | <b>MODELO TERRITORIAL Y URBANO.....</b>   | <b>116</b> |
| 5.1.      | Modelo Territorial .....  | 116        |
| 5.1.1.    | Sistema Físico. ....  | 116        |
| 5.1.2.    | Sistema de infraestructuras. ....   | 118        |
| 5.1.3.    | Sistema de asentamientos. ....  | 118        |
| 5.2.      | Modelo Urbano .....   | 119        |
| <b>6.</b> | <b>ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....</b>  | <b>120</b> |
| 6.1.      | Estado actual. ....   | 120        |
| 6.2.      | Propuesta de equipamientos urbanos.....   | 121        |
| 6.3.      | Desglose de equipamientos. ....   | 124        |
| <b>7.</b> | <b>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....</b>  | <b>128</b> |
| 7.1.      | Escala territorial.....   | 128        |
| 7.1.1.    | La articulación de los espacios verdes, el paisaje y el entorno natural. ....                                       | 128        |
| 7.1.2.    | Corredores verdes.....  | 128        |
| 7.1.3.    | Corredores "azules".....  | 131        |
| 7.2.      | Escala urbana.....  | 132        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 7.2.1.     | Cinturón verde .....   | 132        |
| 7.2.2.     | Grandes parques de la ciudad.....  | 134        |
| 7.2.3.     | Cuñas verdes .....   | 135        |
| 7.2.4.     | Espacios agrícolas productivos .....   | 136        |
| 7.2.5.     | Zonas verdes en el interior de la ciudad .....                                     | 137        |
| 7.3.       | Escena urbana.....   | 139        |
| <b>8.</b>  | <b>INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y PROPUESTAS DE CIRCUNVALACIÓN Y ACCESOS</b> | <b>142</b> |
| 8.1.       | Estado actual.....   | 142        |
| 8.2.       | Modelo de estructura territorial e infraestructuras viarias.....                   | 144        |
| 8.3.       | Propuesta de circunvalación y accesos.....   | 146        |
| <b>9.</b>  | <b>CLASIFICACIÓN DE SUELO.....</b>   | <b>150</b> |
| 9.1.       | Suelo Urbano.....  | 150        |
| 9.2.       | Suelo Urbanizable .....  | 151        |
| 9.2.1.     | Suelo Urbanizable Delimitado.....  | 151        |
| 9.2.2.     | Suelo Urbanizable No Delimitado.....   | 151        |
| 9.3.       | Suelo No Urbanizable.....  | 151        |
| 9.3.1.     | Suelo No Urbanizable Especial de Protección.....                                   | 152        |
| 9.3.2.     | Suelo No Urbanizable Genérico.....   | 153        |
| 9.4.       | Superficie clasificada.....  | 153        |
| <b>10.</b> | <b>AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....</b>                                 | <b>155</b> |
| 10.1.      | Generalidades.....   | 155        |
| 10.2.      | Catalogo de afecciones.....  | 155        |
| <b>11.</b> | <b>SOSTENIBILIDAD .....</b>  | <b>171</b> |
| 11.1.      | Introducción.....  | 171        |
| 11.2.      | Criterios de sostenibilidad aplicables al plan general .....                       | 172        |
| 11.2.1.    | Topografía y pendientes .....  | 172        |
| 11.2.2.    | Radiación solar, su protección, pendientes y soleamiento .....                     | 172        |
| 11.2.3.    | Viento .....   | 173        |
| 11.2.4.    | Ciclo hídrico y gestión del agua.....  | 174        |
| 11.2.5.    | Vegetación.....  | 175        |
| 11.2.6.    | Energía .....  | 177        |
| 11.2.7.    | Emisiones contaminantes .....  | 177        |
| 11.2.8.    | Materiales.....  | 177        |
| 11.2.9.    | Movilidad urbana sostenible .....  | 178        |
| 11.2.10.   | Ordenanzas bioclimáticas aplicables a la urbanización .....                        | 179        |
| 11.2.11.   | Ordenanzas bioclimáticas aplicables a la edificación.....                          | 180        |
| <b>12.</b> | <b>APÉNDICE .....</b>  | <b>182</b> |
| 12.1.      | Documentos que componen el Avance.....   | 182        |
| 12.2.      | Dirección del Trabajo y Equipo Redactor.....                                       | 182        |

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Avance se elabora en cumplimiento del Pliego de Cláusulas Técnicas que rige el trabajo de redacción de la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Haro a la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR). El Avance es un documento que la propia LOTUR no obliga a elaborar, sino que se trata de un documento al que los Ayuntamientos pueden optar, como preparatorio de la redacción del plan definitivo, y que contenga las líneas esenciales del planeamiento a elaborar y permita debatir sus criterios, objetivos, y soluciones generales. Se someterá a exposición pública al objeto de que los interesados puedan presentar, durante el plazo mínimo de un mes, sugerencias, y en su caso, otras alternativas al modelo urbanístico propuesto en el plan. El Avance no debe entenderse como un documento cerrado, sino que se someterá a los ajustes necesarios resultantes del análisis y confrontación con los agentes sociales implicados y con la ciudadanía de Haro en general.

El Avance del Plan General Municipal de Haro que se presenta es un documento que establece los objetivos y las líneas de actuación básicas que van a regir el modelo territorial y urbano de la ciudad de Haro, adaptándolo a la legislación urbanística vigente, que ha cambiado respecto de la existente en el momento en que se redactó el planeamiento general vigente.

El nuevo Plan General Municipal de Haro tiene un contenido fundamentalmente de adaptación y actualización a la legislación vigente, así como de actualización del Plan General vigente, de forma que se recojan en un documento integrado todas las modificaciones y los planes de desarrollo que se han realizado a lo largo de la vigencia del Plan actual. El nuevo Plan General Municipal no pretende una alteración sustancial del modelo urbano propuesto por el Plan actual, sino una actualización del mismo a la normativa urbanística vigente, a la realidad actual de la ciudad y su entorno, y al marco socio-económico en que nos encontramos. Por ello, el Avance que aquí se presenta no propone cambios sustanciales respecto al modelo vigente.

Este documento de Memoria del Avance se divide en diez capítulos, además de esta Introducción y de un Apéndice final. El primero de ellos, denominado "Situación de Partida" es un resumen del documento de Información y Diagnóstico elaborado entre marzo y junio de 2013, cuyo contenido es la fuente de información utilizada para elaborar las propuestas que aquí se presentan.

El segundo de ellos, denominado "Marco Legal", recoge las disposiciones normativas que han variado de forma sustancial la práctica del planeamiento urbanístico en los últimos años. Dado que una parte importante del objeto de este trabajo es adaptar el planeamiento general de Haro a la nueva normativa, este capítulo es fundamental para entender los cambios que debe asumir el nuevo Plan General Municipal.

El siguiente capítulo, denominado "Planeamiento Vigente", aborda un análisis de las propuestas del Plan vigente, de su grado de cumplimiento, así como de las alteraciones que han sufrido algunas de sus determinaciones en los últimos años. El objetivo es establecer la situación urbanística vigente a día de hoy, como punto de partida para el nuevo Plan General Municipal, el cual se pretende que sea plenamente respetuoso con los derechos y obligaciones adquiridos.

Posteriormente se aborda el "Modelo territorial y urbano" propuesto por el Avance, si bien, como se explica en dicho capítulo, al ser significativamente similar al Modelo actual de Haro, pocas son las explicaciones necesarias. En cambio, los tres capítulos siguientes abordan aspectos concretos relativos a la "Estructura de equipamientos públicos", a los "Sistema de espacios libres públicos" y a las "Infraestructuras de comunicaciones y propuestas de circunvalación y accesos".

El capítulo "Clasificación de suelo" es quizá la propuesta con mayor contenido urbanístico del Avance, en cuanto que establece el régimen de propiedad del suelo que se pretende aplicar al futuro Plan General Municipal. Si bien no se concreta una normativa para cada categoría concreta de suelo, sí se dibuja el modelo de ocupación del territorio propuesto, el cual, como se verá, no difiere del actual de forma significativa. De forma complementaria, se ha incluido el capítulo "Afecciones de la legislación sectorial", que sirve para ilustrar de qué forma afecta al territorio de Haro la numerosa legislación procedente de diversos sectores (carreteras, agua, patrimonio, medio ambiente, etc.). Buena parte de esta legislación se ha producido en los últimos años, por lo que parte de las afecciones expuestas en este Avance no aparecen en el Plan General Municipal vigente en la actualidad, lo cual no

quiere decir que no sean aplicables, pues por su carácter de normas legales, son de obligado cumplimiento desde el momento de su entrada en vigor.

Por último, consideramos importante incluir un capítulo dedicado a la "Sostenibilidad", ya que pretendemos que el nuevo Plan General Municipal fomente e incentive la transformación de Haro en una ciudad eficiente y respetuosa con el Medio Ambiente.

Además de esta memoria, el Avance incluye planos que muestran la distribución espacial de los aspectos tratados. También se incluye un Documento de Referencia para el Informe de Sostenibilidad Ambiental que deberá acompañar al nuevo Plan General Municipal de Haro.

En definitiva, el presente Avance no pretende introducir cambios sustanciales en el modelo territorial y urbano de Haro. Su objetivo principal es adaptarse al nuevo marco legal vigente y a la situación actual de la ciudad. Así, no se centra en proponer nuevas áreas de expansión urbana, sino en la sostenibilidad de la ciudad ya consolidada, con la puesta en valor de su potencial estratégico para un desarrollo urbano más eficiente, sostenible y socialmente inclusivo, que potencie aquellos espacios identificativos de la ciudad, y que sirva de motor de calidad comercial, turística y residencial. Esta estrategia se hace extensiva a la mejora y protección del paisaje natural, que forma parte de su identidad, y permite reforzar la calidad de vida de sus habitantes y el potencial turístico de Haro. El modelo territorial y urbano propuesto en el Avance busca mantener y reforzar la compacidad (la cercanía) y la diversidad (existencia de comercios, viviendas y actividades) con que cuenta Haro, puesto que son la base de una ciudad ambiental y económicamente sostenible.

Para concluir, debemos advertir que el contenido de este Avance establece las líneas generales del nuevo planeamiento de Haro, pero sin establecer las determinaciones concretas sobre cada suelo de la ciudad, aspecto que corresponderá al documento de Plan General Municipal completo que se expondrá al público de nuevo en 2014. Por tanto, debe entenderse este Avance como una primera propuesta de trabajo por parte del Ayuntamiento de Haro, susceptible de ser revisada, corregida o modificada con las aportaciones de agentes sociales y ciudadanía en general.

Haro, 22 de Noviembre de 2013.

## 2. SITUACIÓN DE PARTIDA

### 2.1. Introducción

En Junio de 2013 se presentó en el Ayuntamiento de Haro la Fase de Información y Análisis del nuevo Plan General Municipal de Haro, realizada por un equipo de profesionales del urbanismo que incluye varios arquitectos e ingenieros, además de un sociólogo, un geógrafo, un abogado, un biólogo y un economista; todos ellos bajo la dirección de los servicios técnicos municipales.

La fase de Información tenía como objetivo realizar un diagnóstico de la situación urbana de Haro, basado en la recopilación de información procedente de múltiples fuentes. En el estudio se analizaban datos socio-económicos, demográficos, urbanísticos, medioambientales, etc. A partir de los datos obtenidos y del trabajo de campo, el equipo redactor elaboró en la fase de Información un diagnóstico de las fortalezas y las debilidades del Haro actual, así como de las oportunidades y amenazas que puede deparar el futuro.

La Fase de Información presentada en junio de 2013 incorporaba un apartado de análisis de la información y diagnóstico, que ha servido de punto de partida para la redacción del Avance que ahora se presenta, y que se reproduce con algunas actualizaciones en los siguientes apartados. De esta forma se pretende que las propuestas del Avance puedan entenderse en el contexto analizado en aquel trabajo de Información y Diagnóstico.

### 2.2. Territorio

#### 2.2.1. Medio Físico

##### Encuadre geográfico

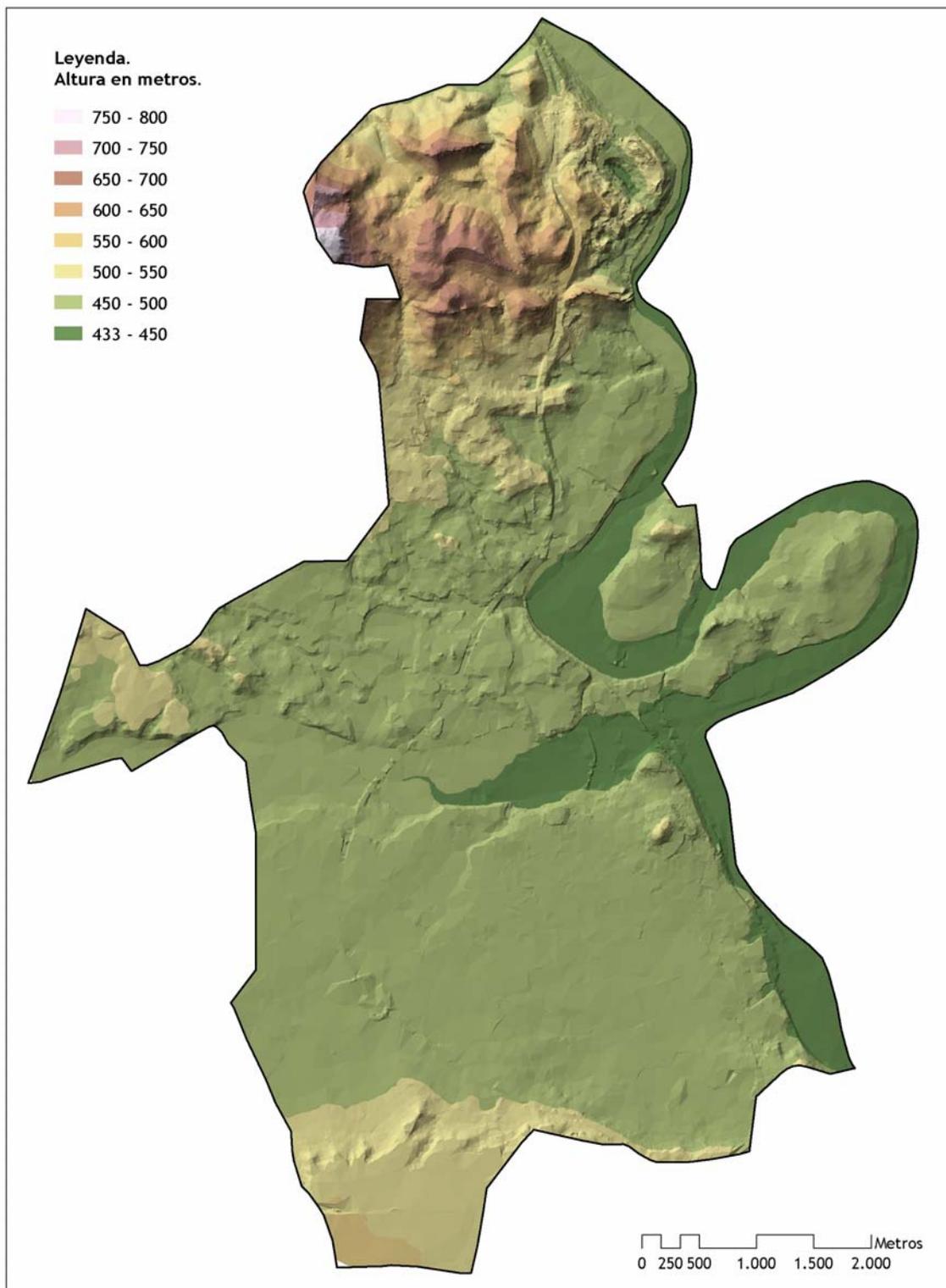
La situación de Haro junto al punto en que se articula el corredor Cantábrico-Mediterráneo con el corredor Portugal-Francia (también Madrid-País Vasco) supone una localización estratégica, por lo que el potencial turístico, logístico y productivo de Haro puede apoyarse en su buena localización. De esta forma, la situación de Haro representa una oportunidad idónea, que se refleja en la existencia de infraestructuras de carreteras y ferroviarias, aunque en ambos casos debieran mejorarse.

A nivel comarcal, Haro ejerce funciones de centro comercial y de servicios en un área que se extiende hasta municipios de las provincias de Álava y Burgos. No obstante, la presencia cercana de otras poblaciones medias como Miranda de Ebro, Nájera y Santo Domingo de la Calzada, difumina en cierta medida sus límites de influencia, lo que obliga a Haro a buscar nichos de competitividad favorable. En cualquier caso, Haro lidera una comarca caracterizada por una economía dinámica basada principalmente en dos actividades: la elaboración de vino y el turismo.

##### Relieve.

El variado relieve del municipio de Haro es una de las bases de su riqueza paisajística y de la variedad de usos del suelo rústico. En la cercanía de los ríos, los cerros existentes han facilitado el emplazamiento de poblaciones humanas desde tiempos inmemoriales, por sus cualidades de defensa y vigilancia del territorio. En la actualidad, la topografía forma parte del paisaje, dotándolo de variedad y pintoresquismo.

En sentido menos favorable, la topografía abrupta en algunas zonas genera problemas por riesgos de desprendimientos o por dificultades en la accesibilidad de infraestructuras, produciéndose barreras importantes en el mismo núcleo urbano que han limitado el crecimiento hacia el norte y el este.



*Altimetría del término municipal.  
 Elaboración propia a partir de la Cartografía del Ayuntamiento de Haro.*

**Agua**

Recorren el municipio de Haro dos cauces principales: el río Ebro y el río Tirón, que tributa al anterior en su margen derecha precisamente en el junto al núcleo urbano de Haro. La relevancia de estos caudalosos cauces en el municipio es mucha, tanto por los usos y aprovechamientos, como por razones sociales, culturales y ambientales.

Haro se asienta sobre dos acuíferos, el Aluvial del Oja al sur, y la masa Pancorbo-Conchas de Haro al norte. El primero recibe fuertes presiones, de tal modo que es una masa de agua contaminada por nitratos de origen difuso ligado a las prácticas agrícolas del valle del Oja. Este hecho ha llevado a calificar el acuífero como vulnerable, y por tanto, a limitar los usos en superficie. Las extracciones de agua, no obstante, están por debajo de los niveles admisibles, de forma que no suponen un impacto ambiental.

La segunda masa de agua, Pancorbo-Conchas de Haro, de menor tamaño que la anterior, y también de menor importancia para Haro, presenta un menor grado de afección ya que es menos explotado, y presenta asimismo un mucho menor índice de contaminación aunque, sin embargo, esté expuesto a un riesgo de contaminación por la existencia de actividades industriales del entrono de Miranda de Ebro, principal núcleo de población situado en el ámbito de afección de este acuífero.

### Vegetación y fauna.

La superficie forestal está limitada a la zona montañosa del norte del municipio, y a los cursos de agua principales. El resto de vegetación natural está formada por matorral esparcido por aquellas zonas del territorio de escaso o nulo valor agrícola. La elevada presión sobre el suelo que se ejerce como consecuencia de las actividades humanas, fundamentalmente de agricultura e infraestructuras, hace que la superficie destinada a estos usos sea poca.

Además, gran cantidad de la superficie arbolada existente son cultivos forestales en torno a los cauces, para aprovechamiento maderero, y en consecuencia, de mucho menor valor ambiental.

Como consecuencia de lo dicho, la vegetación existente es de gran valor por su escasez, por su valor paisajístico y, sobre todo, por su valor ambiental (diversidad biológica, estabilidad suelos, sumidero CO<sub>2</sub>, control evapotranspiración, etc.).

En cuanto a la fauna, dentro del municipio de Haro están protegidas dos especies: el visón europeo, que teóricamente ocupa las riberas del Ebro, y el águila perdicera, cuyo hábitat se encuentra en los Obarenes.

### Espacios naturales protegidos

El municipio de Haro está afectado por varias figuras de protección que afectan a la redacción del Plan General Municipal:

- El P.E.P.M.A.N.R. (Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja), que protege una zona dentro de los límites municipales: Montes Obarenes y sierra de Toloño, SS-1 (Sierras de interés singular).
- LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) SOTOS Y RIBERAS DEL EBRO, código ES2300006. Afecta, entre otros espacios, a las riberas del Ebro en Haro. Se trata de bosques mixtos de ribera con *Populus alba*, *Salix alba*, etc., de gran interés por los hábitat que contiene, por su importancia como corredor ecológico y por la presencia de taxones de gran interés para su conservación.
- LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) OBARENES-SIERRA DE CANTABRIA, código ES0000062. También está declarada ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves). Alineación montañosa situada entre la Depresión del Ebro y las cuencas de Miranda y Treviño, atravesada por el río Ebro en las Conchas de Haro con la presencia de importantes hábitats.
- Hábitat prioritario 6220\*. Se localiza entre el polígono industrial de Fuente Ciega y el límite municipal con Gimileo en un área de algo más de 14 has y se trata de una zona con vegetación subestépica de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea. Su consideración como hábitat prioritario limita los usos y lo protege ante actuaciones que impliquen su alteración negativa.
- Montes de Utilidad Pública: Según la cartografía del Gobierno de La Rioja, existen 2 montes declarados de utilidad pública, que son Las Campas y San Felices, de titularidad municipal, y las Riberas de los ríos Ebro y Tirón, de titularidad autonómica.

### Suelo.

Las características geológicas y edafológicas de Haro son variadas, lo que fortalece la riqueza paisajística y material del término. No obstante, para que la explotación de ambas no sea excluyente, debe atenderse con especial cuidado a todos los usos relacionados con la extracción de materiales, con la explotación agraria y forestal y con los procesos de erosión.

### Clima.

El clima de Haro, de tendencia frío y húmedo en buena parte del año, es un condicionante fundamental de cara mejorar la eficiencia energética de la edificación y el urbanismo. En la Fase de Información se incluyeron estudios de confort climático tanto en la edificación como en el espacio público, que arrojaban una serie de recomendaciones que se desarrollarán en la correspondiente ordenanza edificatoria del Plan.

Básicamente, en los meses fríos se pueden necesitar sistemas activos para conseguir confort las noches de enero, febrero, marzo, abril noviembre y diciembre, mientras que con sistemas pasivos se entra en confort los días de enero, febrero, noviembre y diciembre, y las noches de mayo, junio, septiembre y octubre. Se alcanzan condiciones de confort por ganancias internas durante los días de marzo, abril, mayo y octubre. Por otra parte, se recomienda en los meses cálidos que las edificaciones cuenten con elementos de obstrucción solar fijos y móviles, por ser necesarias sombras durante los meses de junio, julio, agosto y septiembre. Se necesita asimismo inercia en la edificación para mantener las temperaturas nocturnas durante el día en los meses de julio y agosto. Además, hay que prever ventilación en junio, julio, agosto y septiembre, que debe hacerse con aire tomado de zonas frías.

En los ambientes exteriores, se concluye para los meses fríos lo siguiente: Hay que aprovechar el soleamiento de octubre a mayo; con posibilidad de conseguir confort al sol los mediodías de enero, febrero y diciembre, y en las horas anteriores y posteriores al mediodía en abril, mayo, octubre y noviembre. Para los meses cálidos, deben preverse sombras los días de junio, julio, agosto y septiembre; y las temperaturas exteriores altas deben moderarse con aporte de ventilación en las horas centrales de junio y septiembre, y durante todo el día en julio y agosto.

### Riesgos existentes

En el término municipal de Haro se describen los siguientes riesgos naturales, que suponen condicionantes a la hora de redactar el planeamiento municipal:

#### DESPRENDIMIENTO

Los Riscos de Bilbibio es la zona que presenta mayores desniveles altitudinales en suelo jarrero. Precisamente es en esta zona donde se localizan fallas y cabalgamientos, de manera que se dan las condiciones necesarias para la aparición de estos fenómenos naturales, que se han producido recientemente. Aunque los desprendimientos no son frecuentes, sí son muy peligrosos. El riesgo es función directa tanto de la posibilidad de desprendimientos, como del daño a las personas o bienes.

#### DESLIZAMIENTO DE LADERA

Este riesgo se ha identificado en la ladera norte y este del cerro de Santa Lucía, sobre la N-124. La presencia de arcillas y una elevada pendiente son dos factores que se traducen en una mayor inestabilidad de la ladera.

#### HUNDIMIENTO

Los calados situados en zona urbana son muy estables en condiciones de uso y mantenimiento adecuados, sin embargo en ausencia de éstos pierden estabilidad y pudieran darse procesos de hundimiento del terreno.

A falta de información más detallada, en el núcleo urbano se ha descrito la presencia de calados en el cerro de Santa Lucía, en las inmediaciones de la calle Músico Mayor, y en la Estación Enológica. También en Bodegas Rioja Santiago, Bodegas CVNE, Bodegas Muga, Bodegas Bilbainas y Bodegas López de Heredia.

## INUNDABILIDAD

Se han realizado estudios de inundabilidad acotados a los tramos del río Tirón y del río Ebro a su paso por Haro. Los datos obtenidos demuestran que, principalmente en el río Tirón, las láminas de inundación los periodos de retorno de 50, 100 y 500 años anegan espacios ocupados por infraestructuras tales como las zonas deportivas de la margen derecha del Tirón y gran parte del Barrio de la Bodegas en la margen contraria.



*Láminas de inundación para periodos de retorno de 50, 100 y 500 años en el río Tirón.  
Cartografía de la Confederación Hidrográfica del Ebro*

### RIESGOS TECNOLÓGICOS (TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS)

La existencia en Haro de la red ferroviaria y las redes de carreteras implica el tránsito de mercancías peligrosas por dentro de su territorio.

Las mercancías peligrosas tienen obligación de circular por las RIMP o red de itinerarios de mercancías peligrosas, que son aquellas vías de menor riesgo por evitar núcleos urbanos y por la menor densidad de tráfico. Ante la ausencia de otras redes alternativas, gran parte de las mercancías peligrosas se transportan por el eje este-oeste de la AP68 que discurre a bastante distancia de la zona poblada.

### 2.2.2. Usos del suelo, asentamientos de población y tendencias de desarrollo.

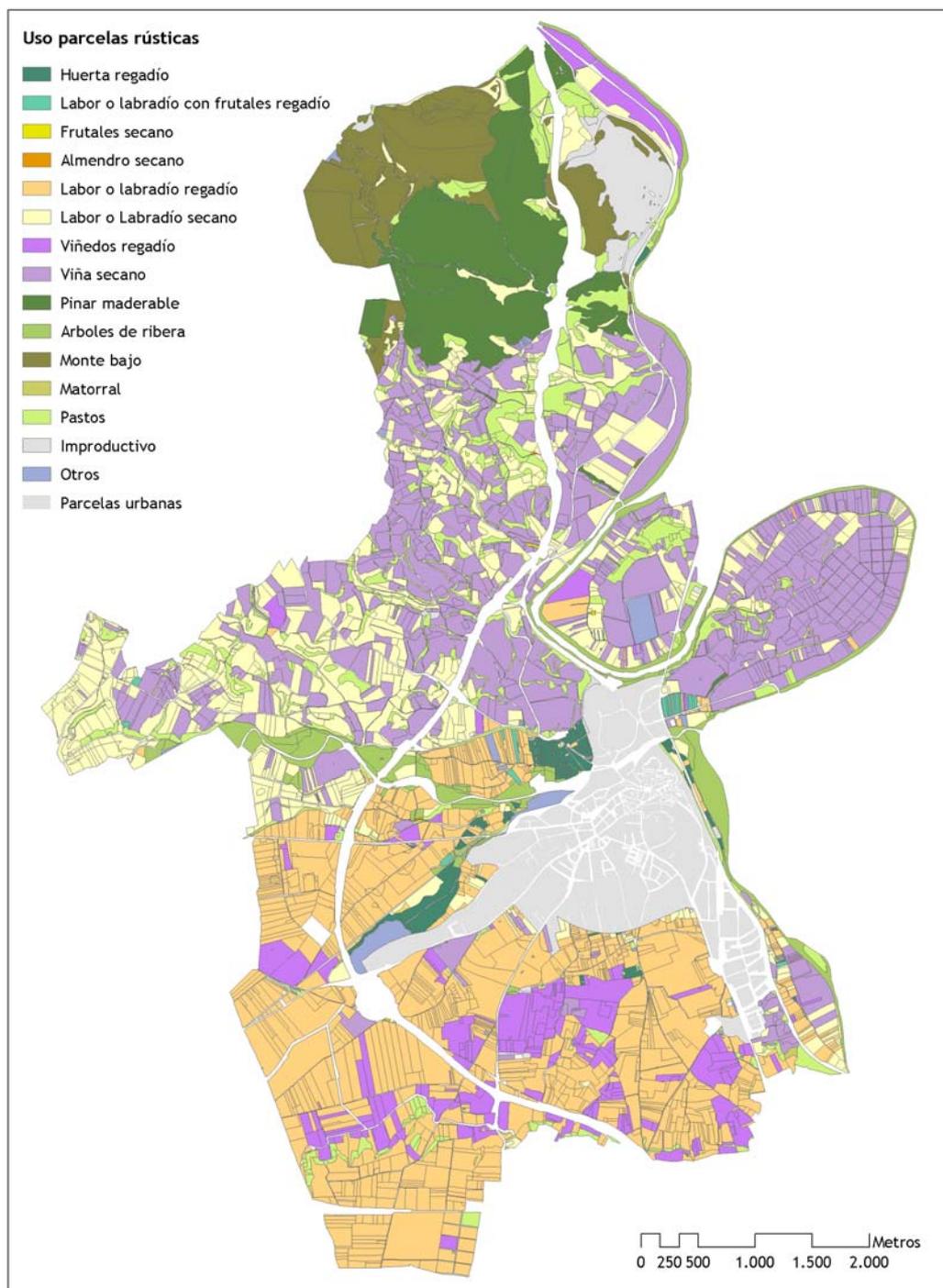
El término municipal de Haro está ocupado en su mayor parte por usos de carácter agrícola o forestal, con una creciente expansión del suelo urbanizado, sobre todo en los últimos años.

El terreno agrícola permanece relativamente constante, aunque dentro del mismo se experimenta un aumento del regadío en general, y del viñedo en particular. La explotación de los recursos naturales no debe suponer una degradación del paisaje, sino al contrario, puede participar en el enriquecimiento del mismo mediante la adopción de ciertos criterios de implantación.

En cuanto a los usos urbanos, hasta la fecha se han concentrado en el entorno del núcleo de población, lo que ha permitido que el resto del territorio se muestre libre de ocupación, si exceptuamos el gran despliegue infraestructural que atraviesa el término municipal en todas direcciones.

Sin embargo, la urbanización residencial "Paisajes del Vino", que supone la creación de un nuevo núcleo de población aislado, supondrá una ruptura con el modelo territorial actual, hasta entonces caracterizado por un núcleo compacto y un entorno de carácter agrícola y natural. No obstante, el

Avance del Plan General debe integrar dicha urbanización en su ordenación, puesto que se encuentra en vigor, aunque esté paralizada y sin ejecutar.



*Usos del suelo rústico.*

*Elaboración propia a partir de la Información de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España. Fecha de descarga de la información: 15 de enero de 2013.*

### 2.2.3. Redes de comunicaciones y su adecuación

El sistema de infraestructuras de Haro vinculado a las diversas redes de comunicación que concurren en el municipio produce en el territorio, en función de las correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación, diversas afecciones a considerar en la Revisión del Plan General Municipal.

Como elementos positivos de la adecuación de las redes de comunicación que discurren por el Municipio de Haro, se señalan los siguientes:

- Posición privilegiada en el eje infraestructural, a lo largo del Valle del Ebro, entre Zaragoza, Logroño y Miranda, que conecta todo el tráfico por carretera del litoral mediterráneo y Aragón, con Navarra, País Vasco y el resto de los corredores Cantábrico y Sub-cantábrico (Eje en que están implicadas la Autopista de peaje AP-68 y las carreteras N-120 (Autovía A-12), N-124 y N-232).
- Igualmente, la posición de Haro aparece reforzada por una privilegiada relación con el sistema viario de carreteras autonómicas que vertebran las comarcas más occidentales de La Rioja:
  - o LR-111 (Desde el L.P. de Burgos a la N-124 en Haro, por Valgañón, Zorraquín, Ezcaray, Ojacastro, Santo Domingo de la Calzada, Castañares de Rioja y Haro)
  - o LR-202 (Desde LR-111, en Haro, a N-232 por Angunciana)
  - o LR-203 (Desde LR-111, en Haro, a LR-111, en Santo Domingo, por Zarratón, Cidamón, San Torcuato y Bañares)
  - o LR-212 (De LR-111, en Haro, a L.P. de Álava (Labastida)
  - o LR-306 (Desde LR-111, en Haro, a L.P. de Burgos por San Felices)
  - o LR-401 (De la LR-306 en Haro a Villalba de Rioja)
- Esa cantidad de carreteras que concurren en el municipio (las nacionales de forma transversal en la dirección "este-oeste", y las autonómicas de forma radio-concéntrica al propio casco urbano) constituyen un soporte claro, tanto para los posibles desarrollos urbanos, como para el funcionamiento orgánico del municipio a nivel territorial.
- Posibilidad de transporte por ferrocarril (Línea Miranda-Castejón) potenciando el valor del corredor de comunicaciones que jalona transversalmente el río Ebro a su paso por el municipio.
- Potencialidad paisajística y ambiental de la antigua línea ferroviaria hasta Ezcaray, hoy en desuso y recuperada como vía verde, que enlazaba con la línea Miranda-Castejón en el propio Haro.

No obstante, las diversas redes de comunicación que confluyen en el municipio conllevan aspectos negativos que deben considerarse, y que se resumen a continuación:

- Se trata de una zona de acumulación de tráfico, con uno de los índices de intensidad media diaria más elevados de La Rioja, con los consiguientes problemas de fluidez en el transporte e incidencia en la seguridad vial y los accidentes.
- Aunque como se ha visto entre los valores anteriores, la importancia y magnitud de las vías de transporte que posee el municipio son "a priori" un valor en su organización y posibilidades de crecimiento y comunicación, tales vías están sometidas, por razón de su legislación sectorial, a un importante número de afecciones, con las consiguientes limitaciones que ello implica.
- Además de lo anterior, su magnitud y el tránsito que soportan, implican un importante impacto en una zona con indudables valores paisajísticos, etnográficos y culturales.
- A su vez, en muchos de los casos los trazados y el estado de las carreteras existentes, no son los más adecuados para el volumen de vehículos que soportan, si bien es cierto existen diversas previsiones en este sentido:
  - o Carreteras Nacionales: Estudio Informativo (Noviembre de 2008) "Autovía a-68. TRAMO: L.P. de Navarra con La Rioja / L.P. de La Rioja con Álava"
  - o Carreteras Autonómicas: Revisión y Actualización del Plan Regional de Carreteras de La Rioja (Abril de 2008).
  - o Desdoblamiento de calzada del corredor de la carretera LR-111 entre Haro y Ezcaray. Estudio Informativo. Comunidad Autónoma de La Rioja (diciembre de 2012).
  - o Ferrocarriles: Plan ferroviario para el escenario PEIT 2020.
- Por último, señalar que la predominancia de los transportes por carretera ha dejado prácticamente en desuso al ferrocarril, limitando enormemente las posibilidades de este medio de

transporte alternativo, en uno de los pocos municipios de La Rioja, donde por las características de la red ferroviaria autonómica, podría tener algún tipo de relevancia.

#### 2.2.4. Paisaje y su posible protección

Conforme a la Cartografía del paisaje elaborada por el Gobierno de La Rioja, en el término municipal de Haro encontramos siete unidades y sub-unidades de paisaje diferentes, lo que da buena muestra de la riqueza paisajística del municipio. En cada una de las unidades y sub-unidades, la Cartografía del Paisaje del Gobierno de La Rioja analiza dos variables principales: la calidad visual y la fragilidad visual.

La calidad visual del paisaje de Haro alcanza la máxima valoración en la subunidad "Peña Escalera" y en las unidades "Villalba de Rioja" y "Casalarreina", teniendo la valoración más baja -de calidad Media-Baja- en la unidad "Haro", que abarca la mayor parte del núcleo urbano.

En cuanto a la fragilidad visual, Haro tiene una fragilidad alta, con un valor máximo de 5 en la subunidad de Haro, que abarca la mayor parte del municipio.

Por tanto, con los datos obtenidos, se destaca la importancia de proteger de forma efectiva el territorio de Haro, cuyo paisaje tiene una fragilidad visual alta.

Por otra parte, el Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja, elaborado por el Gobierno de La Rioja, incluye los siguientes elementos de interés en el municipio de Haro:

- Paisaje Sobresaliente de "Peña Escalera (O25c)", situado al norte del municipio. Pertenece en su totalidad al espacio del PEPMANR "Montes Obarenes - Sierra de Toloño" y al LIC-ZEPA "Obarenes - Sierra de Cantabria".

Asimismo, el estudio contiene 4 Singularidades Paisajísticas en el municipio de Haro, de diferentes categorías en orden a diferentes valores del territorio, que se describen a continuación:

- Singularidad Paisajística Fisiográfica Cortados de San Felices; los cortados de San Felices se encuentran situados junto a la entrada del río Ebro en el nordeste de La Rioja, en una zona próxima a las Conchas de Haro.
- Viñedos del entorno de Casalarreina (Singularidad Paisajística por Prácticas Tradicionales); abarcan una parte muy pequeña del término municipal de Haro, en su extremo. Se trata de una singularidad debido a la presencia de viñedos.
- Riberas del Bajo Oja y del Río Tirón (Singularidad Paisajística Botánica); se trata de un paisaje muy encajado, en el que la visibilidad está condicionada por la vegetación de ribera.
- Singularidad Paisajística Cultural Haro.

Además de ello, el estudio incluye las siguientes singularidades culturales en el municipio de Haro:

- Ermita de San Felices en Haro, situada en la cima de los Riscos de Bilibio.
- Puente de Briñas sobre el río Ebro en Haro, que es uno de los pocos puentes medievales que atraviesan el Ebro a su paso por La Rioja, y que conserva partes de la época, aumentado su valor paisajístico el hecho de que se ubica en un espacioso vado a las afueras de Haro rodeado de viñedos.
- Barrio de Bodegas La Estación de Haro, que se incluye por su valor visual y cultural.
- Fuente del Moro, situada a la salida de Haro por la carretera LR-202 en dirección Anguciana.

#### Candidatura de la UNESCO

En relación con el paisaje, tendrá una importancia mayúscula la declaración de parte del paisaje municipal como Patrimonio de la Humanidad, en caso de que así lo considere la UNESCO, pues supondrá la implantación de criterios rigurosos sobre el uso del territorio que tendrán un impacto en todos los ámbitos. No obstante, la información con la que se cuenta respecto a los valores paisajísticos de la propuesta presentada es mínima, lo cual nos impide integrar convenientemente los criterios paisajísticos empleados en la redacción del nuevo Plan.

### El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja

En el BOR nº 141, de fecha 11 de noviembre de 2013, se publicó la Resolución nº 3055 de 8 de noviembre de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja.

La Descripción del Bien en la anterior Resolución, se realiza diferenciando Elementos de Cultura Material, concretados en Lagares rupestres, Guardaviñas y chozos, Bodegas, Barrios de Bodegas, y Elementos de Cultura Inmaterial, entendidos como los conocimientos y saberes tradicionales, relacionados con el cultivo de la vid y la elaboración del vino, la toponimia, romancero, cancionero, refranero, cuentos, historias y leyendas que hagan referencia al vino y su mundo.

La delimitación espacial del presente BIC se hace coincidir con los límites geográficos de toda la Comunidad Autónoma de La Rioja. De esta forma, se señala que cualquiera de los elementos materiales e inmateriales señalados, tanto los conocidos como los que de manera fortuita o a través de intervenciones arqueológicas o de otro tipo pudieran descubrirse, quedarán protegidos bajo el amparo de esta declaración.

Las Medidas de Protección establecidas en la declaración, y que como hemos visto afectan a la totalidad del término municipal de Haro, son las siguientes: *“La realización de obras o intervenciones que atañan a cualquiera de los elementos constitutivos de esta declaración irán encaminadas a garantizar su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora, con respecto a los valores que motivaron su declaración y deberán contar con autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura, previo informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas o informes sectoriales que fueran necesarios por razón de la materia”.*

Los posibles usos que se den a estos Bienes constitutivos del Paisaje Cultural deberán ser compatibles con su conservación, y en ningún caso alterarán su valor patrimonial. Los trabajos de Inventario registrarán dichos elementos objeto de protección.

Con carácter específico a la tipología y características de los elementos de cultura material incluidos en esta declaración, se establecen las siguientes obligaciones:

- Lagares rupestres: son considerados patrimonio etnográfico. El planeamiento municipal establecerá un entorno adecuado para estos elementos incluidos en el catálogo. En su defecto, se establece un perímetro de protección de 50 metros alrededor de los mismos. No se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten directamente y de manera expresa al bien.
- Chozos y/o Guardaviñas: El planeamiento municipal establecerá un entorno adecuado para estos elementos incluidos en el catálogo. En su defecto, se establece un perímetro de protección de 50 metros alrededor de los mismos. No se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten directamente y de manera expresa al bien.
- Bodegas: Las bodegas protegidas por la presente declaración, atendiendo a su carácter productivo y a las continuas labores de mantenimiento y modernización que requieren, sólo deberán contar con autorización en los términos del art. 40 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, para las intervenciones siguientes: Las que se realicen en fachada y cubierta; Intervenciones en el interior que afecten a su estructura y volumen, a elementos definitorios de su carácter, y a los protegidos por la citada Ley 7/2004 que se consideren de interés histórico artístico; Actuaciones que supongan un cambio de uso o aprovechamiento. El planeamiento municipal establecerá un entorno adecuado para estos elementos incluidos en el catálogo. En su defecto, se establece un perímetro de protección de 50 metros en suelo urbano, y 100 en urbanizable y no urbanizable.
- Barrios de bodegas: Los barrios de bodegas tendrán la consideración de unidades identitarias. Todas las intervenciones sobre la estructura urbana, los edificios y construcciones tanto aéreas como subterráneas, las alineaciones y los espacios existentes deberán solicitar la correspondiente autorización a la Consejería competente en materia de Cultura según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Todas las intervenciones irán encaminadas a la conservación y mantenimiento de las características tipológicas específicas, morfológicas, elementos constructivos de las mismas, colores, técnicas, y materiales singulares que permitan definir su carácter.

### Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago francés.

En el BOR nº 97 del miércoles 7 de agosto de 2013 se publicó la Resolución nº 2052 de 29 de Julio de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja.

El Camino del interior penetra en La Rioja por el municipio de Briñas, y confluye en Santo Domingo de La Calzada con el camino francés. Las referencias documentales confirman que desde la Edad Media existió una ruta secundaria, por la que los peregrinos procedentes de Álava se desviaban.

La iniciación del expediente de declaración, conforme figura en la Resolución publicada en el BOR, determinará respecto del bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la Ley citada para los bienes ya declarados como interés cultural. Por tanto, la realización de cualquier intervención en el bien o su entorno, requerirá contar con una autorización expresa dictada por la Consejería de Educación, Cultura y Turismo, previo informe del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, junto a la correspondiente licencia municipal.

La delimitación del entorno de protección del camino es la siguiente: se delimita una banda o franja de protección del bien a ambos lados del camino de 30 metros en zonas rurales, y de 15 metros en los núcleos urbanos.

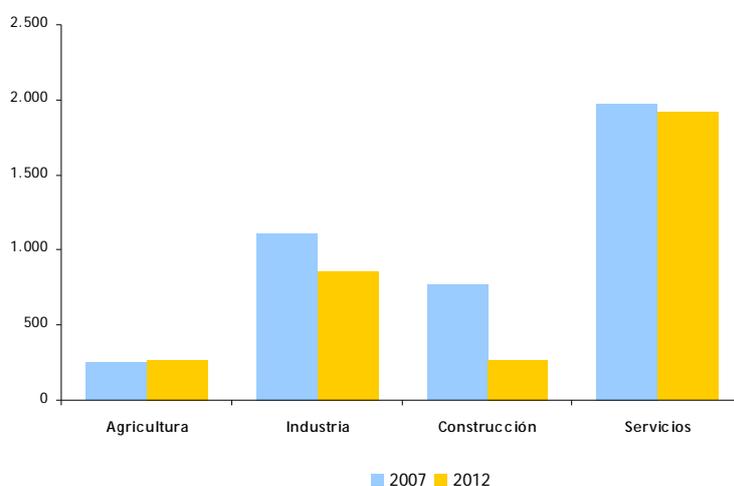
#### 2.2.5. Estructura de la propiedad del suelo

La estructura parcelaria de rústica de Haro tiene una relación directa con el paisaje agrario que constituye. Así, aparece un paisaje agrario extensivo al sur del Tirón que no tiene mucho que ver con el que aparece al norte del mismo río. La forma y tamaño de las parcelas están en relación con este aspecto: al norte del Tirón, las parcelas se adaptan a una topografía más sinuosa, constituyendo unidades de explotación independientes que forman el característico mosaico de cultivos dominado por el viñedo de secano. Sin embargo, al sur del Tirón las parcelas se configuran de forma geométrica, ante la ausencia de condicionantes topográficos, lo que da lugar a una agricultura más productiva.

### 2.3. Demografía y Socio-economía

#### 2.3.1. Actividades económicas

La actividad económica de Haro ha sufrido un retroceso en los últimos años, semejante al que está ocurriendo a nivel estatal. En general, este deterioro se ha repartido de forma desigual, como se puede observar fácilmente en la pérdida de empleo por sectores:



*Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad 2007-2012  
Instituto de Estadística de La Rioja.*

La construcción se ha llevado la peor parte de la crisis, un sector que ha sido uno de los motores de la economía local en años anteriores. Numerosas empresas constructoras que operaban en el entorno comarcal, aprovechando la demanda de segunda residencia en la zona, han visto reducida radicalmente su actividad. También la industria, en parte ligada a la producción de materiales de construcción, ha sufrido la falta de actividad.

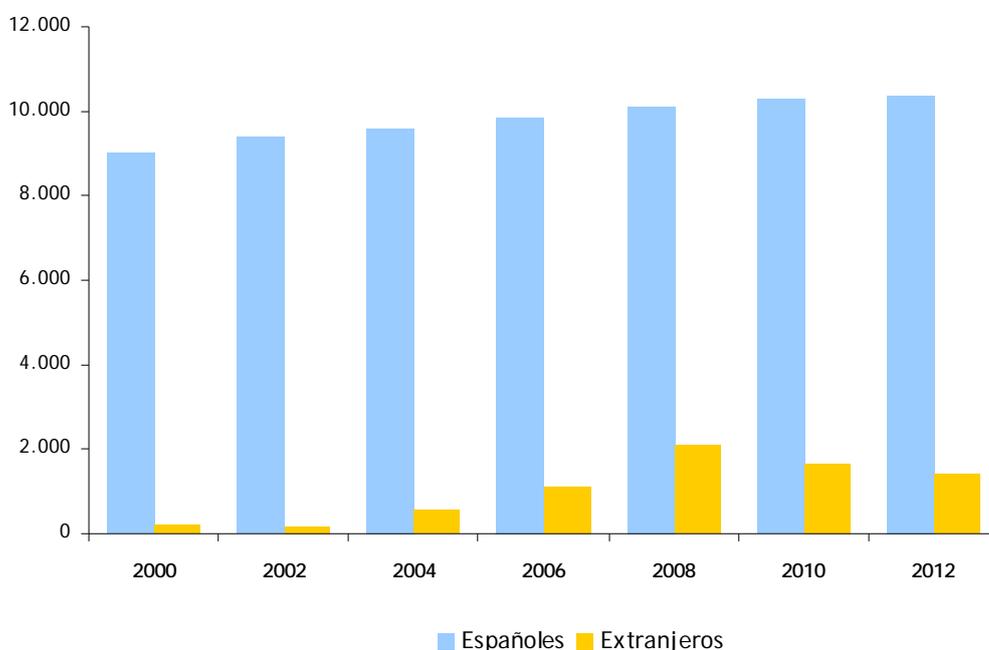
Por el contrario, gracias al desarrollo del potencial turístico y de servicios de Haro, el empleo en el sector terciario prácticamente se ha mantenido. Haro, en este sentido, cuenta con la fortaleza de una economía basada en variados sectores de actividad, lo que le permite salvar con mayor éxito la situación de crisis económica.

Mantener una cierta diversidad de actividades económicas se revela como una medida eficaz para soportar los ciclos económicos cambiantes. En este sentido, el Plan General Municipal facilitará la implantación de diversos usos, evitando una excesiva rigidez planificadora y favoreciendo la mezcla de usos.

El turismo, uno de los sectores que mayor dependencia tiene de la calidad del entorno urbano será un aspecto tratado especialmente desde el Plan General Municipal. Ofrecer una buena experiencia al visitante a través del espacio público es vital para mantener y mejorar el poder de atracción de la ciudad. El patrimonio histórico-artístico, el vino y el paisaje son fundamentales en este proceso, por lo que el Plan tendrá en cuenta estos aspectos.

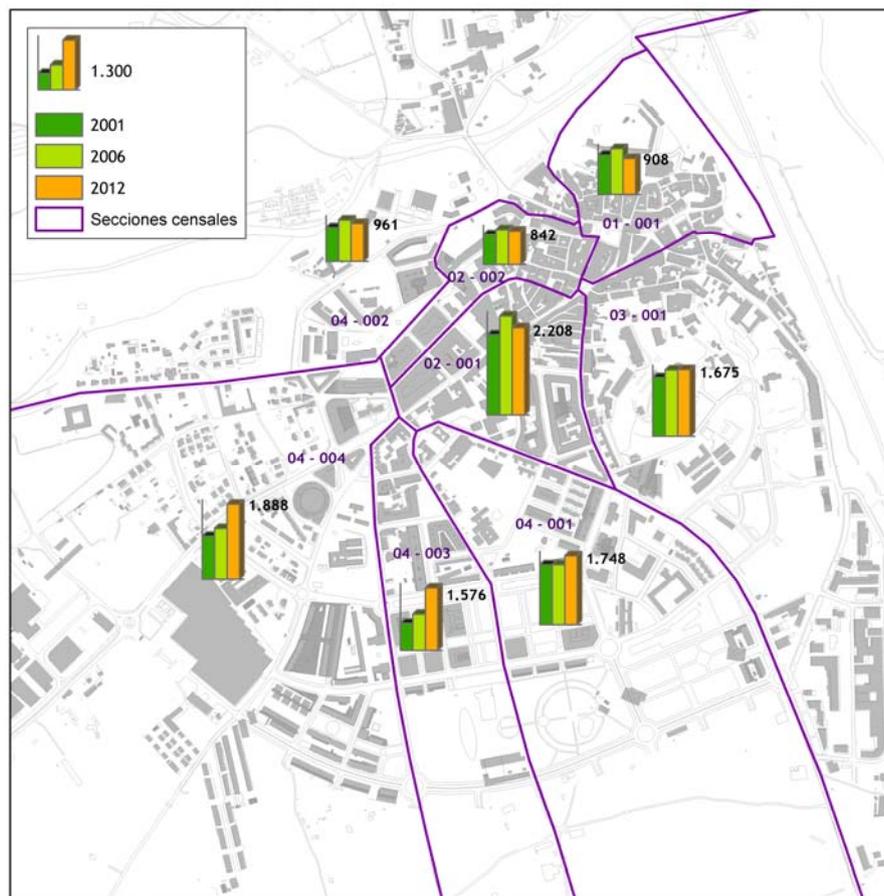
### 2.3.2. Evolución de la población

El número de habitantes de Haro apenas varió a lo largo del siglo XX, rondando siempre los 8.000 habitantes empadronados hasta los años 90, momento en que comienza un crecimiento que se torna explosivo en los primeros años del siglo XXI, alcanzando casi los 12.000 habitantes. Sin embargo, en los últimos años ha vuelto a perder población, principalmente debido a la salida de los extranjeros que llegaron años antes en busca de trabajo. Como se aprecia en el siguiente gráfico, aunque la población total ha disminuido desde 2008, el número de españoles ha aumentado ligeramente, debiéndose el descenso global a la marcha de extranjeros.



*Evolución de la población extranjera, 2000-2012.  
Padrón Municipal. Instituto Nacional de Estadística.*

La distribución de la población en el municipio en los últimos años revela en qué zonas se ha producido el mayor desarrollo urbano e, incluso, en qué zonas se está perdiendo población.



*Población y su evolución por secciones censales 2001-2006-2012.  
Padrón municipal. Instituto Nacional de Estadística.*

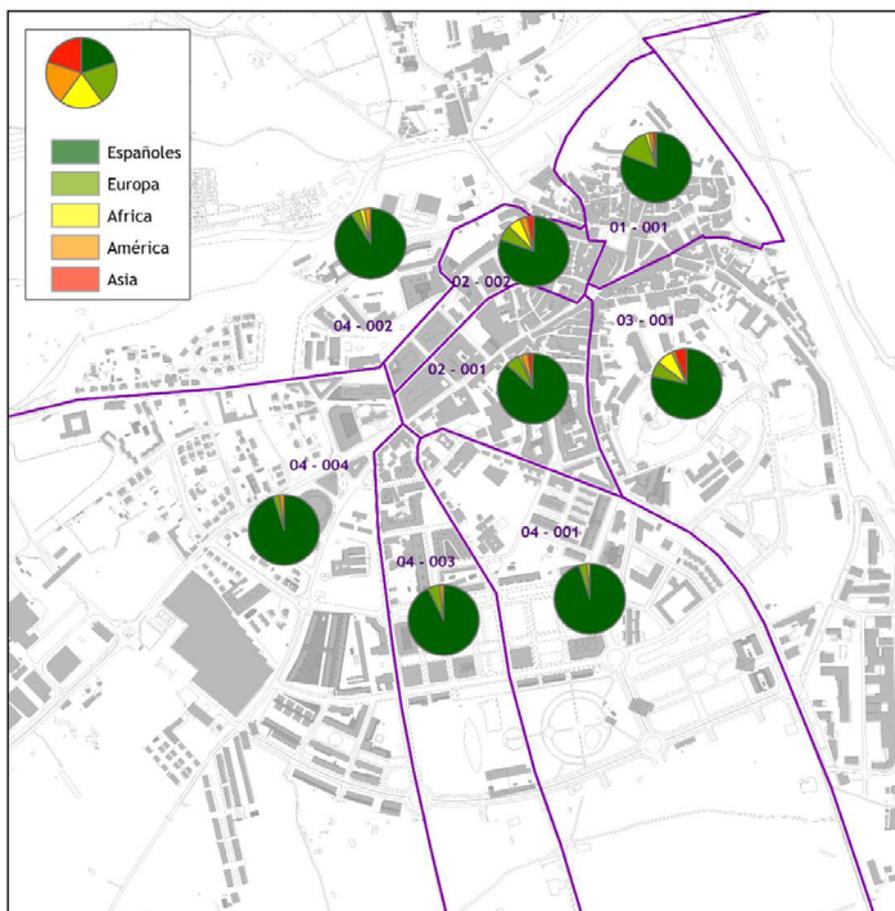
El mapa anterior revela un lento despoblamiento de los distritos más antiguos de Haro, principalmente el Casco Antiguo. Esta situación favorece la degradación y progresiva destrucción del patrimonio histórico de la ciudad. Por tanto, el Plan General Municipal, dentro de sus posibilidades, ha de favorecer la reutilización de las edificaciones del Casco Antiguo y las zonas más antiguas de la ciudad con fines residenciales, tratando de fijar población y reequilibrando el modelo.

### 2.3.3. Aspectos sociológicos

La estructura demográfica de Haro ha rejuvenecido en 2012 respecto a la situación en 2001, debido a la inmigración de población en edad de trabajar y tener hijos. De esta forma, han descendido las tasas teóricas de dependencia, aunque el aumento del desempleo ha anulado esta situación.

Los grupos de edad se distribuyen de forma desigual en los distritos de Haro, siendo mayor la población anciana en el Casco Antiguo y la zona central. En cambio, la población más joven se sitúa en los nuevos barrios y, además en el entorno de Santa Lucía, donde reside población extranjera con numerosa descendencia.

La población extranjera, como ya hemos mencionado, ha aumentado extraordinariamente desde 2002, pero su distribución espacial no ha sido homogénea. Al tratarse de una emigración de carácter económico, la población extranjera ocupa las viviendas de menor coste y calidad, situadas en las zonas antiguas de la ciudad, principalmente el Casco Histórico. El aumento del desempleo, la escasa integración cultural de algunos grupos y las mayores dificultades socioeconómicas, en general, inciden en una mayor degradación del parque edificado.



*Nacionalidad por secciones censales 2012.  
Padrón municipal. Instituto Nacional de Estadística.*

Una actuación decidida por parte del Ayuntamiento y otras administraciones es vital para revertir estas situaciones. El Plan General Municipal deberá atender a esta situación y estudiar formas que, dentro del marco jurídico existente, posibiliten un cambio en la tendencia de estas zonas de Haro.

### 2.3.4. Vivienda

El número de viviendas existentes en Haro casi se ha doblado en sólo 20 años. Sin embargo, el aumento de población y el descenso del número de personas por hogar hacen que los porcentajes de vivienda principales, secundarias y vacías se mantenga constante desde 1991, con un ligero repunte de la vivienda vacía.

En cierto sentido, indica que el gran desarrollo residencial de Haro de la última década estaba justificado y que no estaba destinado a la segunda residencia en su mayor parte, sino que ésta ha descendido proporcionalmente respecto a 1991 y 2001.

Sin embargo, según el censo de 2011, existen en Haro 1.884 viviendas vacías: una pesada carga económica para una economía y una población estancada. Con estos datos y teniendo en cuenta que el planeamiento vigente aún prevé la construcción de más viviendas (1.500 sólo en "Paisajes del Vino"), debemos concluir que el nuevo Plan General Municipal no debe centrarse en el crecimiento de la oferta residencial a corto o medio plazo.

En cuanto a la calidad y distribución de las viviendas en el municipio, debemos esperar a la publicación de los datos del censo de viviendas de 2011, elaborado por el INE. Este censo puede aportar datos importantes para el análisis de la situación por barrios, permitiendo que el Plan se centre en problemas concretos en áreas concretas.

### 2.3.5. Recursos financieros

El análisis de los presupuestos municipales indica una adecuada relación entre gastos e ingresos ordinarios en un contexto de crisis, lo que indica que la estructura municipal no ha aumentado de forma irresponsable apoyada en los ingresos atípicos propiciados por el desarrollo urbanístico, lo cual no puede decirse de otras muchas ciudades riojanas y españolas. En este sentido, existen las bases presupuestarias necesarias para mantener un modelo urbano de calidad y a un coste asumible.

## 2.4. Medio Urbano

### 2.4.1. Desarrollo urbano de la ciudad, y sus condicionantes

El desarrollo urbano de Haro comienza con los primeros asentamientos en el siglo I a.c., y es desde el final de la Edad Media hasta el s. XVII cuando se da el crecimiento extramuros. Durante el s. XVIII comienzan a configurarse las plazas Mayor (hoy de la Paz) y de la Cruz, y se edifican numerosos palacios, y en el siglo XIX comienza a dotarse de infraestructuras a la ciudad, culminándose en el siglo XX la dotación de infraestructuras y equipamientos.

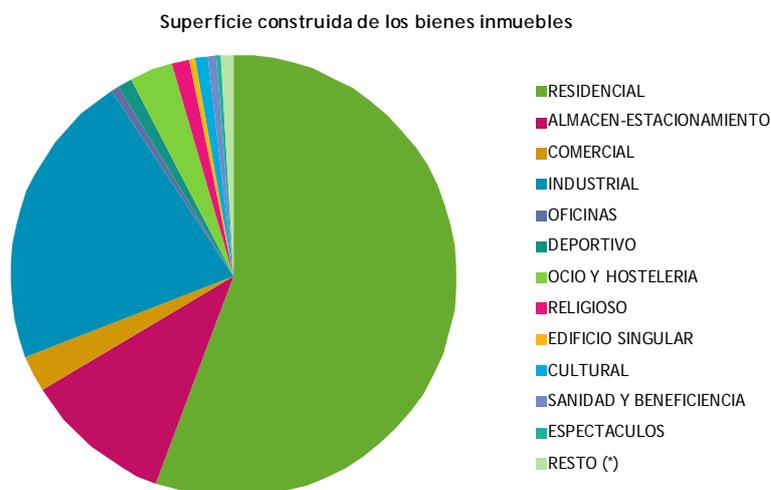
El lento desarrollo de la ciudad a lo largo de la historia continúa con la expansión urbana imparable durante el resto del s. XX y principios del XXI. En todo este proceso, la peculiar topografía sobre la que se instala la ciudad de Haro ha condicionado y sigue condicionando de forma importante su expansión: desde el núcleo original al abrigo de La Mota, la expansión urbana se ha dirigido hacia el oeste y el sur, limitado al Norte y al Este por las fuertes pendientes y la presencia de los ríos Tirón y Ebro. En la actualidad, la expansión urbana ha rodeado el cerro de Santa Lucía, conformando un amplio sector de círculo con centro en La Mota.

De cara a un futuro crecimiento, los condicionantes topográficos son semejantes: entre el curso del río Tirón y el Ebro se extiende una amplia planicie sólo interrumpida por la autopista AP-68, que constituye un límite infraestructural en esta dirección. No obstante, la autopista encierra una amplia superficie de suelo agrícola sin impedimentos significativos para su urbanización, suficiente para un hipotético crecimiento de grandes proporciones de la ciudad.

### 2.4.2. Usos urbanos y edificación

#### Usos urbanos

El análisis de los datos del Catastro de Urbana de Haro nos permite estudiar la distribución de usos de forma general. La superficie de los distintos usos existentes presenta un equilibrio razonable para una población con adecuada mezcla de actividades: residencia, industria, comercio, equipamientos, etc.



Usos de los bienes inmuebles, 2012.

Elaboración propia a partir de la Información de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España.

La diversidad de usos y funciones en la ciudad es condición indispensable para su estabilidad a largo plazo, al generar una economía endógena. El predominio del uso residencial es habitual en cualquier tipo de ciudad, pero en el caso de Haro está adecuadamente equilibrado con la existencia de usos productivos y de servicios que satisfacen las necesidades ciudadanas y, lo que tal vez es más importante, generan empleo.

Los usos residenciales se ubican en todo el centro de la población, con ligera tendencia a extenderse hacia Oeste y Sur.

La industria se distribuye en tres localizaciones principales:

- Barrio de bodegas de la Estación, al norte.
- Polígonos industriales en torno a la carretera de Logroño.
- Zona comercial extensiva y bodeguera en torno a la carretera de Casalarreina.

Además, aun existen ciertos usos productivos en zonas centrales de la ciudad, si bien la dinámica inmobiliaria los está expulsando hacia las zonas industriales. Toda esta industria es fácilmente accesible y está bien comunicada con la zona residencial, cualidades que no tienen los polígonos industriales aislados, habituales en otras zonas de La Rioja.

El comercio, la hostelería y los servicios tienden a ubicarse en las áreas más consolidadas de Haro, preferentemente entorno a los ejes Ventilla y Virgen de la Vega, aunque se observa un desplazamiento progresivo de la actividad comercial hacia el sur, abandonando poco a poco el Casco Histórico, que queda como monopolio casi exclusivo de la hostelería. La aparición en los últimos años de varias superficies comerciales en la carretera de Casalarreina ha podido perjudicar el comercio al por menor de la ciudad, sobre todo al facilitar las compras a los consumidores de fuera de Haro, que ya no necesitan entrar en la ciudad.

En cuanto a los equipamientos y dotaciones, Haro cuenta con una buena cantidad y calidad de equipamientos de todo tipo, acordes a su tamaño poblacional. Además, se da la circunstancia de que estos equipamientos presentan una localización central en el modelo urbano, lo que facilita su accesibilidad desde todos los puntos de la población. Esta situación repercute en la disminución de problemas de tráfico, puesto que el acceso de los habitantes de Haro puede hacerse a pie, dejando el acceso en coche para los habitantes de la comarca que también utilizan los servicios.

### Edificación

El parque edificado de Haro ofrece una amplia muestra de tipologías, alturas, épocas o estados de conservación, testigos de la larga evolución de la población en el tiempo. También por ello, los desequilibrios son inevitables. Así, existe una ciudad de reciente factura, caracterizada por la calidad de los espacios libres y la amplitud del viario que contrasta con las zonas más antiguas, densamente edificadas y con falta de espacio público, tanto calles como parques. En este sentido, debe estudiarse en el nuevo Plan General Municipal la densidad edificatoria propuesta en los vacíos urbanos que aún existen en el centro, impidiendo que aumenten la congestión.

En cuanto a la baja densidad, si bien está limitada a ciertas zonas de Haro, debe tenerse en cuenta que una extensión excesiva de este tipo de urbanización acaba incidiendo negativamente en el buen funcionamiento de la ciudad, por cuanto tienden a aumentar la movilidad motorizada, los gastos de mantenimiento de la urbanización, y perjudican al comercio de proximidad.

Las alturas son igualmente diversas, aunque en general no superan las cinco o seis plantas. Sin embargo, es bien notoria la existencia de edificios excesivamente altos en localizaciones desafortunadas, por cuanto se ubican junto a monumentos. La mayor parte de estos edificios se construyeron en los años 70 o principios de los 80, época que fue muy perjudicial para los centros urbanos españoles, especialmente aquellos que disfrutaban de valores histórico-artísticos. Afortunadamente, los recientes planes generales han corregido esta situación, proponiendo alturas moderadas.

### 2.4.3. Patrimonio Histórico-Artístico

#### Diagnóstico del resultado de la entrada en vigor de El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-artístico de Haro.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-artístico de Haro está en vigor desde el año 1998. Este documento ha sido de una gran utilidad durante este periodo de tiempo por el análisis exhaustivo de los edificios, toma de datos in situ, y por la sencillez y adecuado de sus ordenanzas.

El criterio general del Plan Especial vigente es delimitar cuatro Niveles de Protección de edificios, y describir los elementos de cada edificio que se consideran de interés. Sin embargo, es un documento flexible que permite solucionar los problemas de adecuar los edificios a su uso actual, y da unas directrices de actuación básicas:

- Conservación y consolidación de elementos de interés arquitectónico originales.
- Reposición o reparación de los mencionados elementos en caso de ser imposible su mantenimiento con materiales similares a los originales.
- Permite adquirir aturas de interiores necesarias, apertura de huecos, la realización de adaptaciones de escaleras, ascensores, instalaciones o cualquier otra infraestructura necesaria sometiéndola a los criterios de recuperación de valores originales y siempre que sean respetuosas con la conservación de valores de la integridad del edificio.

En este período de tiempo el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-artístico de Haro ha resultado un elemento muy útil, práctico, manejable y completo para conocer el tipo de Ordenanza que afectaba a cada edificio protegido y si estaba protegido o no. Se trata de un documento fácil de consultar y la mejor prueba de su funcionamiento ha sido el resultado de las intervenciones realizadas en los Bienes de Nivel de Protección 1 y 2.

Se han realizado en este período diversas intervenciones por parte de la Administración en edificios protegidos por lo que parecería interesante reseñarlo en un apéndice o modificar las Fichas afectadas por estas modificaciones:

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| PALACIO DE BENDAÑA          | Año 2012 |
| AMPLIACIÓN DEL AYUNTAMIENTO | Año 2012 |
| TORREÓN                     | Año 2007 |
| CASA DE LAS MONJAS          | Año 2010 |
| CASA DEL SANTO              | Año 2009 |

Por otra parte tal y como indicaba la Memoria del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico-artístico de Haro, se ha conseguido regular la actividad de una zona sin paralizarla, lo cual ha redundado en muy variadas actuaciones sobre el patrimonio de la ciudad y, como resultado de la labor de vigilancia y control de los técnicos municipales, la norma se ha aplicado permitiendo la vitalidad que la economía necesita.

No ha sido tan indiscutible la aplicación de la norma en lo que se refiere los niveles de Protección de las Ordenanzas 3 y 4. Algunos de ellos deberían suprimirse del Catálogo, aunque si bien no tiene consecuencias que se incluyan, otros no tienen interés económico ni entidad suficiente para acometer reformas, por lo que continúan deteriorándose y algunos han desaparecido.

Al intervenir algunos edificios se ha observado que los revestimientos protegían elementos falsos o postizos.

El objetivo de la revisión del plan Especial para su integración en el Plan General Municipal es mantener su estructura y sus criterios, así como los niveles de Protección y el formato de las Fichas, pero será necesario datar y reflejar los cambios y añadir un índice por viales y número de policía con referencias catastrales que permita localizar las Fichas con mayor agilidad.

Se deberá recoger asimismo un Anexo con el número de edificios de cada categoría, los rehabilitados o reformados, la fecha de la intervención, el cambio o no de uso, el levante o no de planta en los que estaba permitido y las modificaciones aprobadas.

Es interesante reseñar el escaso número de modificaciones planteadas y aprobadas, y el objetivo focalizado de una de ellas sobre el tratamiento de las plantas bajas como objeto dinamizador de la economía del Conjunto Histórico-artístico. Ello viene a corroborar el buen uso y utilidad que se ha hecho de este documento y la corrección de la toma de datos realizada en su día.

En la Memoria del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico-artístico de Haro se hace una especial mención de 36 edificios, conjuntos o elementos de interés que tienen su Ficha especializada en el propio Plan, asimismo el Plan recoge unos 218 edificios de los cuales se adjunta un primer cuadro a completar en el que se ordenan por viales, nos de policía y se separan los pares de los impares.

Se incluye una relación de escudos en el Plan Especial de alrededor de 50, mientras en el Catálogo Artístico y Bibliográfico de José Manuel A. Rodríguez Arnáez se reflejan unos 70. Sería interesante saber cuantos de ellos están aun en posibilidad de protegerse.

Trece edificios tienen nivel 1 de protección, la gran mayoría tienen nivel 2 y luego entre 40 y 50 tienen nivel 3 y nivel 4 cada uno.

#### Diagnostico de las actuaciones realizadas que no estaban incluidas en el Plan Especial de Haro.

La ciudad es un organismo vivo usualmente de crecimiento lento, si bien en estos últimos años el crecimiento ha sido más rápido de lo habitual. El crecimiento racional de la ciudad ha protegido la morfología y las intervenciones del Conjunto Histórico-artístico y se han realizado una serie de intervenciones de interés y de influencia en períodos posteriores.

Se ha observado que diversas intervenciones han llevado a localizar restos de antiguas construcciones sin datar en las zonas mas intervenidas del Conjunto, que deberían recogerse.

Al tratarse de un documento remitido exclusivamente al Conjunto Histórico-artístico se ha obviado el estudio de edificios de interés que no pertenecen al mencionado conjunto, sino que se ubican en el extrarradio, y estos edificios deberían incluirse. Se ha incluido un plano en el vigente Plan General de Haro sobre la ubicación de ellos sin reseña ni ficha de Catalogo.

Se han realizado sin normativa específica Actuaciones en edificios dotacionales singulares como la Casa Cuna y la realización de intervenciones a pequeña o gran escala en edificios singulares y deben de recogerse estas intervenciones y cualquiera otra que se realice así como regular y realizar Fichas para los edificios de interés que no están localizados en el Conjunto Histórico-artístico de Haro.

También se ha incrementado el Patrimonio cultural de Haro no solo interviniendo en edificios existentes, sino también con la creación de espacios urbanos de calidad añadiendo esculturas, que sería interesante proteger y censar con sus datos de realización y su enclave inicial, todavía mas interesante resulta incidir por tratarse en algún caso de esculturas de autoría de escultores riojanos fallecidos con reconocimiento a su labor. Asi pues es muy interesante la escultura de Vicente Ochoa a San Felices o los conjuntos escultóricos de Miguel Ángel Sáinz en diferentes espacios públicos.

La realización de nuevas bodegas y la invitación de arquitectos de reconocido prestigio en el ámbito internacional a la redacción y ejecución de bodegas privadas hace interesante reflejar en el Catalogo su existencia y autoría, dando unas directrices de actuación para no incurrir en intervenciones que eliminen elementos que sirven de hitos históricos en el urbanismo de la ciudad.

#### Diagnóstico de las obras realizadas en el período de tiempo posterior a la aprobación del Plan Especial y la redacción del presente Plan General de Haro.

Se ha realizado un número considerable de rehabilitaciones y de mejoras por parte de la Administración en la gran arte de los edificios protegidos y de interés de Haro con una fuerte inversión económica y que han puesto de nuevo el Conjunto Histórico-artístico en un nivel de calidad mejor al de los edificios en su origen en algunos casos, dándoles un uso público dotacional que permite su integración urbana y una labor social.

En lo que se refiere a las actividades privadas el número de intervenciones ha sido como era previsible menor y de menor envergadura, es importante resaltar el mantenimiento que supone el elemento

arquitectónico por excelencia: el mirador. Resultan numerosos los miradores que necesitarían un mayor cuidado por lo sensible de la madera a la climatología.

Habría que redactar unas directrices de arcos para la Plaza de la Paz, unas directrices para el mantenimiento y realización de nuevos miradores y las directrices de actuación según los estilos y épocas de construcción. Estableciendo una mayor protección para los edificios de épocas históricas de las que apenas quedan restos en el conjunto urbano como el gótico, mudéjar y la aljama.

En lo referente a las intervenciones en el conjunto Histórico-artístico sería prudente matizar algunos elementos arquitectónicos como al menos la teja, la pendiente de la cubierta y las soluciones de aleros, que han quedado sin especificar y que pueden impedir realizar una labor de control estético en algunos casos muy significativos.

#### 2.4.4. Equipamiento urbano

##### Espacios urbanos colectivos

Haro es una ciudad compacta, bien estructurada y dotada de espacios públicos, que se asienta en un entorno natural y paisajístico de excepcional interés. En relación a la articulación de los espacios verdes, el paisaje, y el entorno natural, el objetivo del nuevo planeamiento en redacción es favorecer la puesta en valor de elementos del territorio que ya están ahí, a través de su incorporación en la ordenación urbanística:

**Los corredores azules** constituyen por su linealidad y conectividad natural una lógica territorial para la planificación de los espacios verdes. Se trata de enlazar los corredores en torno a los ríos con los espacios verdes de ciudad, lo que ya sucede en el caso del sendero Camino Natural del Ebro GR 99, o como también sucede con la conexión de las zonas verdes al noroeste de la ciudad con el sendero "El Viano".

**Los corredores verdes:** En la ciudad consolidada, Haro cuenta con un cinturón verde en su límite oeste, norte y este: en la zona este, el cinturón verde no permite su continuación con el campo, al estar la barrera del ferrocarril; al norte, el cinturón verde se encuentra con la barrera del río Tirón, y de las dotaciones existentes en ese ámbito; al otro lado del río Tirón, en el Barrio de Bodegas, existen pocas zonas verdes, pero sí existe conexión con los senderos del territorio, que deben ponerse en valor, y que coinciden con el trazado del GR 99. En este ámbito se aprecia una falta de conexión entre los espacios al norte del río Tirón, y el cinturón verde existente al noroeste de la ciudad, que puede solucionarse con la recuperación de la antigua vía del tren de Ezcaray como cuña verde, que relacione la ciudad con el campo, y que dote de continuidad al cinturón verde existente al noroeste de Haro. Por último, mencionar que el cinturón verde se ve interrumpido al sur del suelo urbano, por lo que el nuevo plan general debe proponer la continuación del anillo verde junto a la circunvalación sur prevista en el planeamiento vigente, con el objetivo de suavizar la transición campo-ciudad, y de dar continuidad a las zonas verdes ya existentes.

**Espacios Agrarios Productivos:** En el municipio de Haro se da la circunstancia de que ya existe una experiencia previa en huertos comunitarios, en los aprovechamientos comunales de Venajos. Esta experiencia que cuenta con tradición y buena acogida, puede exportarse a otras zonas de Haro, ámbitos de cuñas verdes o cinturones verdes, con propuestas de huertos ecológicos, sociales y de ocio.

##### Equipamientos colectivos

El municipio posee un parque de equipamientos totalmente adecuado a las necesidades de la población a la que sirve, y en la práctica totalidad de los casos, muy adecuado a las necesidades del uso que acoge. La fase de información aportaba un catálogo de los equipamientos urbanos existentes en Haro, tanto públicos como privados, en el que se incluyen un total de 56 equipamientos, agrupados en los siguientes usos: 4 religiosos; 4 administrativos; 14 de servicios; 4 sociales; 5 culturales; 2 destinados a espectáculos; 10 educativos; 7 deportivos; 2 terciarios; 1 comercial, y 9 destinados a usos sanitarios y/o asistenciales.

Existe un porcentaje elevadísimo de equipamientos de reciente construcción y en unas condiciones de uso muy buenas. Es clara la política seguida en los últimos años, dedicada a la renovación y adecuación a las actuales necesidades, de gran parte de los elementos del Patrimonio Histórico Artístico, destinando, de este modo, elementos arquitectónicos de cierta representatividad a estos usos tan característicos.

Como elementos a mejorar, señalar que si bien es cierto que, en términos generales, los equipamientos del municipio se encuentran en buen estado y adecuados a las necesidades de su uso actual, se han detectado algunos, de carácter público que se encuentran en desuso, cuya finalidad y conveniencia debería ser revisada, y algunos otros en los que se han detectado carencias y mal estado de conservación, parcial o total; aunque en el catálogo de equipamientos incluido en la fase de información aportaba una relación detallada, se considera necesario enumerar aquellos que se encuentran en situación de menos conformidad, respecto al conjunto:

- EQ 06 JUZGADOS (Regular);
- EQ 10 ESTACION DE AUTOBUSES (Regular);
- EQ 11b E. DE FERROCARRIL - Mercancías (Malo); EQ 14 PROTECCION CIVIL (Regular);
- EQ 17 SILO (Regular);
- EQ 19 MERCADO MUNICIPAL (Malo);
- EQ 28 CASA DE CULTURA M. DIAZ (Reformándose);
- EQ 34 E. DE EDUCACION INFANTIL (En construcción);
- EQ 42c FRONTON MUNICIPAL (Regular-Bueno);
- EQ 49 CENTRO DE SALUD ANTIGUO (Malo);
- EQ 51 CRUZ ROJA (Regular).

En cuanto a su ubicación en la ciudad, Haro cuenta con una buena red de equipamientos distribuidos de forma bastante equilibrada en el interior de la ciudad. La relación entre estos espacios (dotacionales y espacios libres públicos destinados a zonas verdes) es muy positiva, aportando valor añadido a ambos, y favoreciendo la movilidad urbana sostenible, de forma que es algo que debe potenciarse.

Por último, hay que indicar que las dotaciones calificadas por el planeamiento vigente en el entorno del río Tirón se encuentran dentro de la zona inundable de la avenida de los 500 años (Conforme al estudio de la Confederación Hidrográfica del Ebro), lo que supone una limitación de cara a futuras ampliaciones de las instalaciones existentes, o para la calificación (e incluso clasificación como suelo urbano) de los terrenos que se encuentren si edificar.

#### 2.4.5. Servicios urbanos

De forma análoga al caso de las vías de comunicación, la posición estratégica del municipio, y su papel como capital de La Rioja Alta, lo ha dotado de una consolidada infraestructura de servicios; puede afirmarse, como veremos a continuación, que Haro posee un conjunto de redes de instalaciones, tanto a nivel orgánico, como dentro del suelo urbano, más que adecuada para acoger los posibles desarrollos urbanos previstos.

En materia de abastecimiento de agua, Haro se encuentra servido, por el momento, con captaciones, ETAP y depósitos adecuados a las necesidades de la entidad poblacional, y de usos industriales y agrícolas que acoge, estando, además, incluido dentro del Sistema de Abastecimiento Oja-Tirón, contemplado por el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja (2002-2015) que vendrá a solucionar los problemas de abastecimiento que tradicionalmente han tenido los núcleos de las cuencas de los ríos Oja, Tirón y Ea en épocas estivales.

La situación en materia de saneamiento es todavía mejor, estando el municipio incluido en la aglomeración urbana del Bajo Oja-Tirón, junto con los núcleos vecinos (Anguciana, Bañares, Baños de Rioja, Casalarreina...) en un modelo de gestión supramunicipal que optimiza enormemente el servicio que se presta.

A su vez, la concurrencia en el término municipal de dos Subestaciones eléctricas de importancia (ST "Haro" y STR "Haro") y una de las Estaciones de Compresión de la red de gasoductos de transporte primario, a nivel estatal, de la empresa ENAGAS, ofrece, igualmente, buenas expectativas de suministro para estas dos energías fundamentales en los desarrollos urbanos contemporáneos.

La totalidad del suelo urbano consolidado del municipio posee infraestructura de abastecimiento de agua, redes de alcantarillado y saneamiento, suministro eléctrico, de telecomunicaciones y de gas, así como red de alumbrado público.

No obstante, existen una serie de elementos negativos y condicionantes derivados de las infraestructuras de servicios en la ciudad, que se resumen a continuación:

La magnitud y simultaneidad de los trazados de infraestructuras, implican, fundamentalmente en el caso de las eléctricas, un importante impacto en una zona con indudables valores paisajísticos, etnográficos y culturales.

Aunque por el momento la demanda de agua está garantizada, el retraso en la entrada en funcionamiento del Sistema de Abastecimiento Oja-Tirón (que como en el caso del saneamiento significaría un importante avance en la optimización y gestión del recurso, y a la vista del importante desgaste de los recursos en toda la Unidad Hidrogeológica en que se encuentra enclavado el municipio), podría suponer una limitación a tener en cuenta en los nuevos desarrollos urbanos previstos.

En principio, el estado de las redes de servicios del suelo urbano consolidado es bueno; no obstante, para la total conformidad de esos servicios, es necesario mantener la política municipal de renovación y adecuación de las redes existentes, deterioradas, o de cierta antigüedad, solventando además las siguientes incidencias detectadas:

- La red de saneamiento existente es unitaria en un elevado porcentaje de su trazado, sin distinción entre las aguas residuales fecales y las pluviales; dada la sobrecarga sobre la EDAR que ocasiona el vertido de las aguas pluviales, lo mismo que la alteración de los sistemas de depuradores al recibir importantes volúmenes de aguas "limpias" durante los periodos de precipitación, es necesaria la revisión de la totalidad de la red municipal, cara a la implantación de un sistema separativo de redes de alcantarillado.
- El futuro Plan General deberá recoger determinaciones adecuadas, tanto para nuevas intervenciones de urbanización, como para intervenciones en los viales y espacios libres públicos existentes, destinadas a priorizar los trazados subterráneos de las redes eléctrica, de telecomunicaciones y de alumbrado público, frente a los aéreos, y al mantenimiento de unas mínimas condiciones estéticas (luminarias, cajas de acometida...) fundamentalmente en la zona del casco histórico.
- En este mismo sentido, tanto la EDAR "Haro", como la ETAP y los depósitos del monte de Santa Lucía, deberían ser objeto de una actuación integral de sus entornos, de cara a mitigar su importante impacto paisajístico.

#### 2.4.6. Escena urbana

Haro cuenta con una escena urbana de gran valor, con parte del casco histórico declarado como Conjunto Histórico Artístico, y el centenario Barrio de Bodegas de La Estación. Con estos elementos de excepcional interés, únicamente se destacan una serie de ámbitos y aspectos donde son necesarias o recomendables acciones de mejora:

- En algunas calles del Casco Antiguo existe un predominio del espacio destinado al coche, frente al espacio destinado al peatón; esto es conveniente revertir, especialmente en los principales recorridos de la escena urbana, para mejorar los recorridos peatonales (ampliándolos) y la belleza de Haro (minimizando el impacto visual que generan los aparcamientos de coches existentes).
- Se detecta asimismo la existencia de zonas degradadas en el Casco Antiguo, que es necesario recalificar, especialmente en aquellas por las que discurren los principales recorridos de la escena urbana.
- Además de ello, existen en el Casco Antiguo una serie de puntos con un alto potencial, cuya puesta en valor puede reportar grandes beneficios a la escena urbana de Haro, como son: Los terrenos ubicados al norte de la Iglesia de Santo Tomás, cuya preservación como espacio público, y recalificación, puede convertirlo en un mirador privilegiado en el corazón del Casco Antiguo; o el ámbito de las traseras de San Bartolomé, por su posición privilegiada al borde de la ciudad, donde pueden plantearse mejoras de frente de fachada, y adecuación de espacios públicos.
- En relación al Barrio Bodegas La Estación, es necesario mejorar la conexión peatonal con el casco histórico de Haro, al otro lado del río Tirón. Esto supone también mejorar integración del recorrido del GR 99 a su paso por Haro, puesto que coincide con este recorrido.

- Además, el reto con que se enfrenta el Barrio de Bodegas es la puesta en valor del espacio público en la práctica totalidad del recorrido que enlaza las bodegas, con la dificultad que supone la falta de espacio y la confluencia de infraestructuras viarias.
- En relación con el cerro de Santa Lucía, señalar que su ubicación lo convierte en un área de oportunidad. Es necesaria la recualificación de este espacio, solucionando la existencia de algunas edificaciones abandonadas en este entorno, así como la convivencia de los recorridos propuestos con las infraestructuras allí ubicadas.

#### 2.4.7. Régimen de la propiedad del suelo urbano.

La estructura parcelaria del núcleo urbano presenta las características propias de una población con largo desarrollo en el tiempo, por lo que conviven parcelas de muy pequeño tamaño (inferiores a 60 m<sup>2</sup>) con grandes parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficies.

El reducido tamaño del parcelario en el Casco Histórico representa en ocasiones un problema para la reutilización de los edificios existentes, ya que no dan cabida a viviendas de tamaño suficiente para los estándares actuales.

### 2.5. Ordenación territorial y afecciones sectoriales

#### 2.5.1. Relación con la estructura regional y comarcal

El planeamiento en redacción tendrá en cuenta en la medida de lo posible la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, puesto que si bien no se encuentra en vigor, es el instrumento que una vez aprobado definitivamente sustituirá al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja. Así, deberá mantenerse la protección del espacio de catálogo "Sierras de Interés Singular" conforme lo cataloga el PEPMANR que se encuentra vigente (y que en la DPSNUR se ve reducido al este de la autopista); y se buscará contemplar los nuevos espacios de catálogo que propone la DPSNUR en el término municipal de Haro: los "Paisajes Agrarios de Interés", y las "Riberas de Interés Ecológico o Ambiental".

Además, habida cuenta del valor agrario, paisajístico y cultural de la práctica totalidad del municipio de Haro (incluido en la candidatura aceptada por la UNESCO relativa a "El paisaje cultural del vino y el viñedo de La Rioja y Rioja Alavesa"), que afecta a más territorio del delimitado por la DSNUR, se buscará la protección no sólo los ámbitos que prevé la DSNUR, sino que lo extienda al resto de terrenos agrícolas del municipio (algo que por otro lado ya hace el Plan General vigente, con la clasificación de "Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para usos Agrícola-Vinícolas"). En todo caso, puede establecerse diferente regulación de usos en función del valor de los terrenos, estableciendo para ello diferentes categorías de Suelo No Urbanizable.

Por otra parte, las Directrices de Ordenación Territorial de La Rioja, editadas en el año 1998, a pesar de que no llegaron a tramitarse, ofrece pautas interesantes en materia de ordenación del territorio en La Rioja. En ellas se enmarcan una serie de líneas de acción, entre las que se destaca para el caso de Haro las siguientes:

- Potenciar la relación Haro-Santo Domingo-Nájera, aprovechando las sinergias que se generan, además de consolidar el papel de cabecera de Comarca que ejerce Haro en su entorno.
- Potenciar asimismo los ejes de integración con los espacios colindantes (Álava y Miranda de Ebro).
- Áreas de actividad económica: recualificación de los espacios ya existentes, y establecimiento de pautas de diseño para los nuevos espacios industriales.
- Control de la urbanización difusa, elaborando un censo de edificaciones no legalizadas en suelo no urbanizable. Este aspecto se adjuntaba en la fase de información presentada, que incluía un "Catálogo de construcciones en Suelo No Urbanizable".
- En relación a los espacios fluviales, propone una mejora de la calidad de las aguas superficiales, una recuperación de las márgenes y riberas que presenten degradaciones (por pérdidas de vegetación natural, aparición de vertederos, escombreras, etc).

- Propuesta de revitalización del Casco Histórico que vaya más allá de la mera rehabilitación de los edificios, convirtiéndose en un elemento de dinamización socio- económica.
- Fomento de recorridos paisajísticos, culturales y cliclo- turismo: se plasmaría con los recorridos fluviales, y en la potenciación de la vía verde Haro- Ezcaray, conectándolos con una red de senderos que permitan disfrutar del paisaje antropizado de alto valor con que cuenta el municipio.

### 2.5.2. Planeamiento vigente y capacidad de gestión

La gestión del Plan General de Haro de 2001, armoniza elementos estructurantes y ordena los desarrollos de tal manera que la ciudad se va creando y renovando coordinadamente tanto desde el punto de vista temporal como desde la óptica de la incorporación paulatina o en todo caso coordinada de elementos estructurantes como servicios, infraestructuras, dotaciones y equipamientos de carácter general.

En suelo urbano consolidado es donde observamos menor incidencia y resultados positivos derivados de las propuestas del vigente Plan General Municipal, pudiendo llegar a la conclusión de que la degradación de algunos barrios, impide que la actuación sólo por solares sea una propuesta suficiente; el entorno social, económico y la dotación de equipamientos son determinantes en la renovación del suelo urbano, por lo que serán estos factores los que habrá que considerar en la delimitación de propuestas eficientes de intervención.

En cuanto a los ámbitos de gestión, el Plan General delimitó las unidades de ejecución, teniendo en cuenta que fueran espacios en los que por sus dimensiones y características pudieran asumir las cesiones derivadas de la ejecución del planeamiento, de manera que fuera posible la distribución equitativa de beneficios y cargas y tuvieran entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Respecto al desarrollo de las mismas, se ha realizado por el sistema de actuación de iniciativa pública o privada, que en cada caso determinó el Plan General en las fichas correspondientes conforme a sus objetivos ya citados, sin perjuicio de que en alguna ocasión se hayan modificado (por ejemplo la UE-19).

Al analizar cómo se ha producido el funcionamiento de las unidades de ejecución, como técnica de gestión de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables delimitados del Plan General de 2001, se ha de señalar que con carácter general, se ha producido positivamente, sin que se hayan detectado problemas intrínsecos en su operatividad. En este sentido, la delimitación de unidades de ejecución, se ha revelado como uno de los principales y mejores instrumentos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan General, tanto en lo referente a la obtención de una estructura dotacional local, como en lo relativo a la obtención de sistemas generales, subrayando en suelo urbanizable delimitado la trascendencia del establecimiento de todo el suelo así clasificado como ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento subjetivo y la obtención de sistemas generales adscritos.

No obstante se han observado algunos problemas de gestión en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que tenían por objeto la sustitución de usos industriales o pequeños almacenes, y como constante, en ámbitos de mayor centralidad con edificaciones existentes y mayor número de propietarios, especialmente en las zonas de ordenación 5 y 6.

En todo caso, y con carácter general, las unidades de ejecución han funcionado correctamente y han cumplido sus objetivos de modo óptimo, liderando el Ayuntamiento de Haro, la función pública de dirección de la actividad de ordenación y gestión del espacio urbano, demostrando la disposición de medios técnicos, jurídicos y materiales para el ejercicio eficaz de la misma.

### 2.5.3. Afecciones de la legislación sectorial

La profusión de legislaciones autonómicas y estatales que tienen incidencia en el planeamiento urbanístico está convirtiendo la tarea del planificador en un ejercicio de suma de restricciones de las que resulta un constreñido ámbito de actuación. Además, la mayor parte de las legislaciones sectoriales se olvidan completamente de las consecuencias que sobre el régimen de propiedad, sobre el paisaje o sobre una visión más amplia del territorio tienen sus restricciones cada vez más exigentes.

En este contexto debe redactarse el nuevo Plan, es decir, con mucha menos libertad de acción de la que pudieron disfrutar sus predecesores. No obstante, una forma de superar estas limitaciones está

en la colaboración con los organismos sectoriales, haciéndoles partícipes de las propuestas antes de su presentación oficial para la emisión de informe. Esto es especialmente importante en relación con los departamentos responsables de carreteras (tanto nacionales como autonómicas), de protección civil (el riesgo de inundabilidad se constituye como una limitación fundamental en una población situada junto a dos ríos), y de patrimonio histórico-artístico (ante la existencia de un Conjunto Histórico con Plan Especial en vigor).

## 2.6. Conclusiones

A continuación se resumen las conclusiones generales extraídas en la fase de información, y que constituyen las bases sobre las que se debe redactar el nuevo planeamiento general. En ellas se destacan los temas fundamentales que deben regir el trabajo de redacción del Plan, tanto positivos, con intención de prorrogarlos, como negativos, con intención de mejorarlos.

### 2.6.1. Un modelo urbano compacto y diverso

El único núcleo de población que existe en el municipio tiene unas cualidades formales sensiblemente compactas, sobre todo en el tejido residencial. Prácticamente la totalidad de las viviendas se sitúan dentro de un círculo de 1 kilómetro de radio con centro en la plaza de Castañares. 1 km se recorre andando en 12 minutos. Esto hace posible la accesibilidad peatonal de todo el tejido urbano situado dentro este círculo, favoreciendo la accesibilidad de todos los ciudadanos, independientemente de su edad y condición. El espacio público se enriquece así con el uso peatonal, favoreciendo el comercio de proximidad y la variedad de usos. En definitiva, el modelo compacto de Haro es una de sus principales cualidades urbanas y debe ser mantenido por el planeamiento, evitando los desarrollos residenciales hacia el exterior hasta que no se ocupen las zonas vacías que aún quedan en el interior del círculo descrito (avenida de Logroño y camino de la Almendra).

Por otra parte, también se ha comprobado la diversidad de usos que existe dentro del tejido urbano, albergando incluso dotaciones educativas, sanitarias y deportivas de grandes dimensiones que se han encajado en la trama con habilidad. El comercio y los servicios de proximidad se desarrollan gracias a la convivencia con las viviendas, y el empleo cercano favorece un estilo de vida cómodo y de calidad. Favorecer esta mezcla de usos que ya caracteriza buena parte del tejido urbano de Haro debe ser otra de las prioridades del Plan.

Compacidad y diversidad son, según diferentes documentos nacionales y europeos (Libro Verde sobre Medio Ambiente Urbano, Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles), las principales características de éxito para las ciudades y condición indispensable para reducir la insostenibilidad. Se basa en la eficacia de las distancias cortas, frente a la ineficacia de la separación de funciones.

Por ello, resulta fundamental mantener el modelo actual de Haro, compacto y diverso, donde incluso las zonas industriales están próximas, evitando en la medida de lo posible la dispersión de nuevas áreas urbanas monofuncionales en el territorio. El futuro de la ciudad no debe pasar por atraer residentes estacionales o empresas a cualquier coste, sino que debe ser capaz de ofrecer las cualidades urbanas para que el atractivo sea sostenible en el tiempo.

### 2.6.2. El potencial cultural y paisajístico

Hemos observado que el sector servicios está sosteniendo el empleo en la época de crisis económica actual, frente a la debilidad de la industria y, sobre todo, de la construcción. El turismo se está revelando como una industria que proporciona actividad económica a pesar de la situación de crisis generalizada, sobre todo cuando puede aprovecharse la herencia cultural del pasado y el paisaje natural que favorecen a Haro. Pero no sólo el turismo se ve atraído por las cualidades estéticas de un determinado lugar. También hoy día, en un mundo globalizado, ciertas profesiones y empresas buscan lugares caracterizados por una importante calidad de vida. Algo similar ocurre con las personas retiradas que buscan alejarse de las grandes ciudades. Haro dispone de cualidades atractivas para estos grupos.

Como ya se ha indicado, Haro dispone de tres valores que hacen de la ciudad un lugar destacado en la geografía regional e incluso nacional:

- El mundo del vino, que ha dado fama a la ciudad desde tiempos antiguos y que en la actualidad es el principal foco de atracción.

- El Patrimonio Histórico y Artístico de una población que muestra una diversidad de ambientes históricos excepcional, si bien no todos ellos están suficientemente valorados.
- El Paisaje, aspecto que se comienza a valorar con mayor fuerza en fechas recientes, debido a que cada vez se encuentra más amenazado.

La ciudad ha mejorado en los últimos años en el fomento del turismo enológico y cultural, a través de actuaciones puntuales en edificios y espacios urbanos, en lo que a nosotros nos interesa. Sin embargo, se echa de menos una articulación de los diferentes lugares de atracción de la ciudad a través de recorridos agradables e interesantes para el visitante. Lugares de atracción que deben entenderse en sentido amplio: no sólo los magníficos edificios o las centenarias bodegas, sino que también pueden ponerse en valor los paisajes fluviales, los miradores elevados, los paseos comerciales, las zonas de bares, los parques históricos y los recorridos naturales.

El Paisaje, como recurso y como elemento a proteger, debe adoptar un papel más protagonista en el futuro Plan General Municipal del que ha tenido hasta ahora. Los criterios para la implantación de determinadas infraestructuras deben tener en cuenta que el paisaje de los viñedos, del Ebro, y de las elevaciones de la sierra de Cantabria son parte del recurso turístico y cultural de Haro, y que no puede comprometerse su calidad desde actuaciones sectoriales de carácter supramunicipal.

### 2.6.3. La articulación de la ciudad y el territorio: bordes y recorridos

El atractivo urbano de Haro que ya hemos comentado, presenta sin embargo dos cuestiones insuficientemente resueltas, si bien es cierto que han formado parte del abanico de preocupaciones de los anteriores planificadores. Nos referimos, por un lado, a los espacios de "borde", entendiendo por tales aquellos lugares, generalmente situados en el límite entre la ciudad y el campo que no tienen una continuidad suave entre un medio y otro. Por otro lado, haremos alusión a los "recorridos" que deben conectar los distintos espacios de la ciudad y del territorio. Son dos cuestiones relacionadas, como explicaremos a continuación.

Haro ha descuidado sus bordes, situación que suele ser habitual en la mayor parte de las poblaciones riojanas. Los espacios en los que termina la ciudad y comienza el campo se presentan como bruscos ceses de la urbanización, sin una solución de continuidad con el espacio agrario o natural. En otros casos en los que un cambio de nivel topográfico actúa como barrera entre el campo y la ciudad, como ocurre al norte y al este del casco tradicional, tampoco existe una solución satisfactoria que suavice la transición campo-ciudad, o que ponga en valor espacios de interés paisajístico.

Las carreteras nacionales y autonómicas, por su tradicional falta de sensibilidad, irrumpen en la ciudad dejando espacios de bordes indefinidos, rematados por las cunetas y la vegetación salvaje que las ocupa, con restos ocasionales de edificaciones en desuso y espacios sin uso. En fechas recientes se ha mejorado la urbanización alrededor de la carretera LR-111, pero aún es generalizada la mala imagen que transmite el municipio desde las carreteras que lo atraviesan, tremendamente injusta por cuanto la ciudad atesora en su interior espacios urbanos de gran calidad.

Consideramos que pueden mejorarse sustancialmente los recorridos internos de la ciudad, así como la aproximación desde las vías de comunicación. Por poner un ejemplo, el recorrido desde el Barrio de la Estación hasta el Casco Histórico presenta al visitante varias vistas poco favorecedoras de la ciudad, cuando no resulta un paseo ciertamente incómodo por la cercanía del tráfico. De forma similar, el borde norte de la ciudad, en el área de la Atalaya, presenta un aspecto degradado y de abandono, a pesar de constituir un mirador excepcional del paisaje a sólo unos metros de importantes monumentos.

Esta situación puede revertirse a través de la articulación de los bordes y recorridos que vinculan las diferentes áreas de la ciudad, y basar en este esquema la ordenación urbana, de tal forma que la evolución en el tiempo de la ciudad no olvide que el conjunto se realiza a través de la interacción de las partes entre sí. La actuación puntual, método de embellecimiento urbano que se ha empleado hasta ahora, es buena y necesaria, pero si se enmarca en un plan de conjunto, sus beneficios pueden multiplicarse. Por ello, el nuevo Plan debe plantearse la forma de articular recorridos y bordes de forma que se mejore la imagen general de la ciudad, así como la experiencia de pasearla. Y ello se puede hacer a través de propuestas concretas, criterios orientadores para la iniciativa privada y normas de edificación y ornato. Pero en todo caso, se necesita planificar el objetivo final.

#### 2.6.4. Desequilibrios en el horizonte

No nos hemos cansado de valorar positivamente el modelo urbano actual de Haro. A pesar que hay aspectos mejorables, que ya se han comentado, los riesgos que amenazan este modelo están en el futuro.

Por un lado está el problema del progresivo desplazamiento de la actividad desde el centro (entorno de las plazas de la Paz y la Cruz) hacia áreas de reciente construcción, lo que está situando al Casco Histórico en una posición cada vez más excéntrica. La acumulación de los grupos sociales menos favorecidos en la zona Norte de la ciudad también contribuye a aumentar el abandono y la degradación del entorno. A pesar de los esfuerzos inversores del Ayuntamiento y otras administraciones en la recuperación de edificios emblemáticos, si no se compagina con una actuación decidida en materia de vivienda, el destino inexorable será la progresiva degradación y abandono. Por ello, el futuro Plan puede aprovechar nuevos instrumentos de intervención para mejorar la capacidad del municipio para atajar el progresivo desequilibrio entre el norte y el sur de la ciudad, entre la parte vieja y la parte nueva.

Por otro lado, debemos alertar del peligro de ruptura del modelo compacto y diverso que suponen actuaciones de urbanización fuera del casco urbano. En concreto, la urbanización residencial en Atamauri, de 1.500 viviendas, creará de facto un nuevo asentamiento de población en lo que hoy día es terreno agrícola. No se ha estudiado suficientemente cómo va a afectar este cambio de modelo en el municipio, cómo afectará a los servicios, o qué incidencia tendrá en la hacienda municipal a largo plazo. Pero pueden articularse formas de mejorar la integración entre el nuevo núcleo y la ciudad. Lo mismo puede decirse de actuaciones industriales o terciarias, que tienden a ubicarse en suelo rústico cercano a vías de comunicación, situación ventajosa sin duda para sus actividades, pero generadora de problemas de dotación de servicios, de movilidad, o de control para los municipios.

Una de las pocas ventajas que se le pueden extraer a la dura crisis económica que padecemos es la paralización de proyectos urbanizadores que pretendían salpicar el territorio con nuevos asentamientos, olvidando que aún queda mucho por hacer en nuestras ciudades y que deben ser éstas, por historia, por eficiencia y por recursos, las que mantengan el monopolio del espacio urbano.

#### 2.6.5. El Ayuntamiento como gestor y líder de su futuro.

Las cualidades descritas que definen el modelo urbano de Haro nunca habrían sido posibles si no fuera por la existencia, desde hace mucho tiempo, de un Ayuntamiento que ha confiado en la planificación urbanística y en los técnicos municipales para dirigir el desarrollo de la ciudad. Con muchos más éxitos que fracasos, desde mediados del siglo XIX Haro se ha convertido en un ejemplo de evolución urbanística que la han convertido en una ciudad de pequeño tamaño, frente a los numerosos pueblos de gran tamaño que se ha expandido descontroladamente en las últimas décadas y que deben sufrir con mayor dureza el embate de la crisis económica.

Recuperando el argumento que se quiere exponer, es la implicación directa y eficaz del Ayuntamiento de Haro la que ha hecho posible que la ciudad haya aprovechado el desarrollo urbanístico de los últimos años para crear una ciudad más grande, pero no menos organizada. Los nuevos barrios hacia el sur y el este han convivido con una recuperación de espacios urbanos en el interior, siguiendo las determinaciones de un planeamiento de calidad que ha logrado buenos resultados. La participación directa del municipio en la gestión de suelos ha facilitado enormemente actuaciones ambiciosas que en otras poblaciones se paralizan entre la falta de acuerdo entre particulares y la escasa implicación pública.

Algunos de los problemas que se han revelado respecto a la gestión del plan vigente, en su mayor parte situados en zonas centrales y degradadas de la ciudad, deberán ser enfocados con nuevos criterios por el Plan General, reforzando si es necesario los instrumentos al servicio del Ayuntamiento que faciliten el impulso necesario para vencer inercias económicas y sociales negativas. En este sentido, será de gran ayuda la abundante legislación que en temas de rehabilitación está proponiendo el Estado Español.

En definitiva, el Ayuntamiento no debe abandonar su participación directa allí donde no exista la suficiente iniciativa privada, y en cualquier caso, debe mantener el control donde la iniciativa privada sí se manifieste. El nuevo Plan General Municipal debe mantener los instrumentos y determinaciones que permitan esta posición de liderazgo en el Urbanismo por parte del Ayuntamiento de Haro.

### 3. MARCO LEGAL

#### 3.1. Introducción

El Plan General Municipal de Haro fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 2 de Marzo de 2001, adaptado a las entonces vigentes Ley 6/1998, de 13 de abril del Suelo y Valoraciones (modificada levemente por el RD-L 4/2000) y Ley 10/1998, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Haro aborda actualmente la revisión de su Plan General Municipal con la segunda Ley del Suelo elaborada específicamente para La Rioja, Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando han entrado en vigor el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y la reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas.

#### 3.2. Evolución del grupo normativo del Derecho Urbanístico Español

Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, “la historia del Derecho Urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente.

Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece a penas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación”.

Desde entonces, se ha producido una evolución capital sobre la que se fundamenta el grupo normativo del Derecho Urbanístico Español.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia, se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por los artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida.

Pedro además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 61/1997, de 20 de marzo y 164/2001, de 11 de julio, principalmente) resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística (ordenación del territorio, urbanismo y vivienda). Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible (coordinación económica general, condiciones básicas para garantizar la igualdad en el ejercicio de derechos y cumplimiento de deberes constitucionales, legislación básica de protección del medio ambiente, etc.)

En este marco competencial, y a partir de la fecha de entrada en vigor del vigente Plan General Municipal de Haro, redactado conforme lo establecido por Ley 6/1998, de 13 de abril del Suelo y Valoraciones (modificada levemente por el RD-L 4/2000) y Ley 10/1998, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se aprueba la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del Sector inmobiliario y de transportes y la nueva Ley 5/2006, de 2 de mayo

de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, dentro de lo que todavía podemos considerar el núcleo tradicional del derecho urbanístico español.

A partir de aquí, tres han sido los pilares de la nueva legislación estatal:

- una renovación profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales derivados de las Sentencias del Tribunal Constitucional referidas, sobre los que se sientan unas bases comunes en las que la autonomía puede coexistir con la igualdad,
- la sostenibilidad urbana, tanto desde el punto de vista de la recualificación de los tejidos urbanos existentes, la eficiencia energética y económica, y
- la preservación del suelo rural que debe ser adecuadamente ponderada, junto con una disponibilidad responsable de suelo apto para actuaciones de transformación urbanística, en función de las necesidades económicas y sociales.

En este nuevo escenario, la **Ley estatal 8/2007, de 20 de mayo, de Suelo**, modificó sustancialmente el régimen de derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo seguido por sus precedentes, con un nuevo sistema de estatutos (de los ciudadanos, de promoción urbanística y de los propietarios de suelo, dentro de cuyas facultades no está el derecho a urbanizar), regula las Actuaciones de Transformación Urbanística y una nueva regulación de las valoraciones de suelo (con modificación esencial en cuanto a la valoración del antiguo suelo urbanizable); tratando de establecer la normativa estatal aplicable en el futuro, intentando ajustarse a los límites que le fueron fijados al Estado por la STC 61/1997 y otras, para legislar en materia de régimen del suelo y valoraciones.

Esta Ley fue refundida con los preceptos todavía vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1992, dando lugar al **Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal de 2008**, hoy modificada y completada, en algunos de sus artículos, por Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

**Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible**, artículos 107 a 111 y el **Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de (...) impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa**, artículos 17 a 22, constituyen los precedentes legislativos de la Ley integral dedicada a la recuperación, recualificación y renovación de la ciudad existente, la Ley 8/2013, de 26 de junio.

El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, prevé un conjunto de medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación (Capítulo IV, artículos 17 a 22), reforzando, los contenidos de la Ley de Economía Sostenible y la obligación general de conservación existente en todas las leyes del suelo, y con las que se pretende aprovechar el parque existente de viviendas, adecuándolo a unos criterios mínimos de calidad.

Se explicitan los contenidos programáticos de la Ley de Economía Sostenible donde se instauraban las mismas técnicas urbanísticas utilizadas para la creación *ex novo* de construcciones y que ahora se ponen al servicio de la conservación y mejora de los edificios existentes (planificación urbanística con el efecto de la declaración de utilidad pública a los efectos expropiatorios; convenios de ejecución; cesiones obligatorias de los propietarios; declaración de necesaria ocupación a los efectos de la expropiación; desclasificación de elementos del dominio público necesarios para la rehabilitación; afectación real de las fincas al cumplimiento de los deberes de la planificación, etc.)

Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana tienen la consideración de *actuaciones de transformación urbanística*, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.1 del texto refundido de la Ley del Suelo, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido en dicho texto a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

En relación con lo anterior, el Real Decreto viene a concretar, respecto a lo establecido por la Ley de economía sostenible) las condiciones en que serán exigibles estas actuaciones de regeneración urbana; los sujetos obligados; facultades reconocidas a las comunidades de propietarios o cooperativas que puedan constituirse al efecto; y se generaliza la inspección técnica de edificios, estableciéndose su obligatoriedad -los de más de 50 años en municipios de más de 25.000 habitantes-, etc.

La **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana**, establece una serie de determinaciones innovadoras del ordenamiento vinculadas, esencialmente, a la creación de la figura del Informe de Evaluación de Edificios y a las actuaciones sobre el medio urbano relacionadas con la necesidad de modificar el esquema normativo de ordenación del territorio y urbanismo más clásico, introduciendo fórmulas que permitan facilitar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En consonancia con la Declaración de Toledo, pretende hablar de mejor

ciudad versus más ciudad, mediante la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada.

Sus objetivos principales son los siguientes:

- Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación.
- Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo en eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.
- Modificar normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos.

### 3.3. Marco normativo estatal

#### 3.3.1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

La Exposición de Motivos de la Ley 2/2008, dice de sí misma que no es una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque constitucional y que deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Deroga la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y el Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; no se deroga la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Desde su promulgación, ha sido modificado por las siguientes normas:

- Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009, modifica la Disposición Adicional Séptima.
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (BOE 13.04.2010), modifica la Disposición Transitoria Tercera y la Disposición Adicional Séptima.
- Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa: modifica los arts. 20, 51 y 53.1 y 2 y añade el art. 17.6.
- Real Decreto-ley 20/2011, 30 diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público: modifica la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, D. Final duodécima: modifica los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera.

Sus principales aportaciones o innovaciones son las siguientes:

Suprime la técnica de la **clasificación y categorización del suelo** por el planeamiento por ser una técnica urbanística, entendiendo que no es necesaria para fijar los criterios de valoración del suelo.

Se definen tres estatutos subjetivos básicos:

- El de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio.
- El régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa.
- Y el estatuto de la propiedad del suelo, definido tradicionalmente como una combinación de facultades y deberes, pero entre los que ya no se cuenta necesariamente el de urbanizar, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas.

**En cuanto al Derecho de propiedad del suelo y su régimen urbanístico:** Es un régimen estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

**Situaciones básicas de suelo:** Para esta Ley sólo hay dos, otorgando como hemos dicho, un carácter estatutario al régimen del derecho de la propiedad (art.12).

Está en la situación de **suelo rural:**

- En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización.
- El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos para ser considerado suelo urbanizado.

Está en la situación de **suelo urbanizado:** El que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

**En cuanto a las facultades del derecho de propiedad,** distingue según la situación básica de suelo:

En el suelo en situación rural por quedar preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

- a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
- b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.
- c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
- d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.
- e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado anterior, en su caso, las siguientes:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.
- b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

#### Sobre los deberes y cargas:

**El deber de conservación con independencia de la situación básica de suelo.** El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmen-

te exigibles, así como obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Este deber, que se reformula, constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de aquella Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

En el suelo que sea rural o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que hace referencia el párrafo primero de este apartado podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.

**Suelo en situación rural que no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización**, el propietario tendrá, además del deber de conservación, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En el **suelo en situación de urbanizado**, el deber de uso supone el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda.

En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

## Tipos de Actuaciones de Transformación Urbanística y edificatoria.

### Actuaciones de Transformación Urbanística:

1. Las actuaciones de urbanización, incluyen:
  - Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
2. Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

### Actuaciones edificatorias.

Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

### Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

#### 1. En las actuaciones de urbanización:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.
- Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios

y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance:

- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
- Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

Con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

La Ley establece una reserva mínima de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública: los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de re-

**forma o renovación de la urbanización.** No obstante, la legislación autonómica podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Instaura un nuevo régimen y criterios de valoración del suelo, construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

### 3.3.2. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

#### Introducción

El mercado del suelo y la vivienda en España tiene importantes problemas estructurales agravados por el cambio de ciclo económico. Tradicionalmente, el urbanismo se había volcado en nuestro país en la producción de nueva ciudad, lo que ha de cambiar con más de 700.000 viviendas nuevas vacías. Con esta Ley lo que se potencia son actuaciones orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, que suelen suponer intervenciones mucho más complejas.

#### Título I. El Informe de Evaluación de Edificios

Este Título contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, que parte de la establecida por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, pero supera algunas de sus insuficiencias como la que lo identificaba plenamente con la Inspección Técnica de Edificios regulada por algunas CC.AA. y por algunos Ayuntamientos.

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

- En cuanto a la conservación, su regulación está contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Sobre accesibilidad, hay que acudir a la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, que exige la realización de ajustes en materia de accesibilidad universal antes del 2015.
- El Informe contiene un apartado de carácter orientativo sobre la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la **Certificación de Eficiencia Energética de los Edificios**. La Certificación contendrá una calificación del edificio a tales efectos (mediante letras, de la A a la G) y unas recomendaciones sobre mejoras energéticas que podrían realizarse.

El Informe de Evaluación realizado por encargo de la Comunidad o agrupación de comunidades de propietarios extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes. Tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las CC.AA. y los Ayuntamientos una periodicidad menor. Si no se cumplimentara debidamente, se incurre en infracción urbanística.

Se regula un régimen transitorio (D.T.1ª), que fija un calendario máximo de cinco años para obtener el Informe de Evaluación de aquellos edificios con tipología residencial de vivienda colectiva que tengan 50 años de antigüedad, aunque las CC.AA. o los Ayuntamientos pueden ser más exigentes. También será necesario si se solicitan ayudas. Se dictan criterios para relacionarlo con el ITV de edificios y evitar duplicidades.

#### Título II. Las actuaciones sobre el medio urbano

Comienza definiéndolas como “aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva

edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones edificatorias se regulan en el artículo 14.2 TRLS.

En cuanto a **los sujetos obligados**, son aquéllos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, y los siguientes:

- Los propietarios y titulares de derechos de uso otorgados por ellos.
- Las comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes.
- Las Administraciones Públicas.

**Iniciativa.** Están legitimados todos los sujetos obligados referidos o sus representantes. Serán **prioritarias** las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan de la iniciativa de los propios particulares.

#### **Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones.**

- Si hay necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, se observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación, la cual podrá prever la aprobación simultánea.
- Si lo anterior no es preciso, se hará una delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos obligados y a elección del Ayuntamiento.
- El acuerdo administrativo que las autorice garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas, el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, al menos, un avance de la equidistribución que sea precisa y el plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.
- Se prevé la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables e, incluso, de otros espacios sobre los que se deban realizar obras para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

Se requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica.

#### **Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.**

- Comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, cara a expropiaciones, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.
- Legitima la ocupación de las superficies precisas.
- La aprobación definitiva es causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.
- Marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

#### **Nota de afección.**

La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas (actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas), determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras.

La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística. No fija duración, por lo que no queda claro si será la de 7 años prevista en el art. 20 del Reglamento Hipotecario en materia de Urbanismo.

#### Formas de ejecución.

Las Administraciones Públicas podrán utilizar todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

- En la **expropiación**, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. La liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes sobre el cumplimiento de sus obligaciones, por parte del propietario liberado.
- En la **ejecución subsidiaria** a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular o titulares del inmueble, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

La Administración, en los dos casos anteriores, como cuando la iniciativa fue pública, podrá optar por ejecutar las obras directamente o por convocar un concurso público. Para poder participar los propietarios, han de constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

#### Derechos de realojamiento y de retorno.

En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el **desalojo de los ocupantes legales de inmuebles** que constituyan su **residencia habitual**, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por la Ley de Suelo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

Están obligados a realizarlo la Administración expropiante, el beneficiario de la expropiación, o el promotor de la actuación. Se ha de hacer en **viviendas sometidas a algún régimen de protección pública** y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

En las actuaciones aisladas sin expropiación, los arrendatarios tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, si era también su residencia habitual.

El art. 14 determina también las reglas mínimas aplicables al procedimiento de realojamiento.

#### Facultades de los sujetos legitimados.

El art. 15, después de hacer una amplia enumeración de quiénes pueden participar en la ejecución de las actuaciones, dispone que esta participación se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios y enumera una serie de facultades que tendrán, entre las que se encuentran:

- Plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas.
- Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspon-

diente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

- Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- Ser beneficiarios de expropiaciones.

#### Asociaciones administrativas.

- Tendrán **personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa**, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este art. 16, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística.
- **Dependerán de la Administración urbanística actuante**, a quién competará la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.
- Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por **mayoría simple de cuotas de participación**, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.
- La **disolución de las asociaciones** referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá acuerdo de la Administración urbanística actuante, previa constancia del cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.
- No se especifica la forma de su **constitución**.

#### Posibles contratos para facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones:

- Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
- Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de conceptos como: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o de la cooperativa, gastos de conservación y obras.
- Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

#### Disposiciones Finales

Son veinte que afectan a 16 Leyes y un Real Decreto. De ellas, son de especial calado las reformas de la Ley de Propiedad Horizontal y del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Se recoge, seguidamente, una referencia a las que afectan al grupo normativo urbanismo.

- La **primera** modifica los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la Disposición adicional de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre **Propiedad Horizontal**.
- La **tercera** modifica los artículos 2 y 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación**.
- La **sexta** modifica el artículo 137 y la D. A. 10ª de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del **Patrimonio de las Administraciones Públicas**.
- La **undécima** modifica los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación**, para

resolver los problemas que plantea en relación con la rehabilitación, dejando para más adelante reformas técnicas con la finalidad de ir adaptándolo a la intervención sobre edificios existentes, que revestirían ya la forma de Orden Ministerial.

- La D. F. 12ª modifica los artículos 2, 5, 6 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la D.A.3ª y la D.F.1ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- La **decimonovena** recoge el carácter básico de esta legislación y los títulos competenciales.

### 3.4. Marco normativo autonómico

#### 3.4.1. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

La Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, fue dictada como consecuencia de la STC 61/1997, de 20 de marzo y al objeto de adaptarse a la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones.

Posteriormente el Estado aprobó el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y de transportes por el cual, todo el suelo clasificado como suelo no urbanizable que no incorporase valor alguno susceptible de especial protección, quedaría clasificado como urbanizable no delimitado y podría ser desarrollado en las condiciones fijadas en la propia Ley.

Por otro lado, y a pesar del escrúpulo del legislador estatal a fin de no volver a invadir competencias de las Comunidades Autónomas, tuvo el Tribunal Constitucional que pronunciarse sobre la constitucionalidad de determinados preceptos de la Ley del Suelo y Valoraciones, dando lugar a la Sentencia 164/2001, de 11 de julio, que declaró nulos los artículos 16.1 y 38, así como la Disposición Final única de la Ley 6/1998, en referencia a los mismos.

- En materia de ordenación del territorio, tuvo gran trascendencia la “Estrategia Territorial Europea” aprobada en la reunión de ministros de Postdam en mayo de 1999. Siendo un documento orientativo, propone una serie de recomendaciones genéricas que pueden agruparse en tres niveles, debiendo integrar las políticas sectoriales colaborando todos los agentes implicados, especialmente a escala regional y local:
  - Lograr un sistema de ciudades más equilibrado y policéntrico y una nueva relación campo-ciudad.
  - Acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento.
  - Gestión prudente del patrimonio natural y cultural.

Todas estas novedades, dejaban patente la **conveniencia de dictar una nueva Ley autonómica** que sería continuadora de las líneas básicas fijadas ya en la anterior, la cual, a su vez, estaba inspirada en las anteriores Leyes estatales de 1956 y 1976.

Las **principales novedades de la Ley 5/2006, de 2 de mayo**, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) son las siguientes:

- Se crea la **Estrategia Territorial de La Rioja** que se concreta después, a través de las Directrices de Actuación Territorial y especialmente, la Directriz de Suelo no Urbanizable.
- En lo relativo a sus determinaciones generales, el Plan General Municipal deberá prever los parques y zonas verdes necesarios para que se cumpla el **estándar de 5 m<sup>2</sup>/habitante**, tanto en suelo urbano como en urbanizable delimitado. Deberá contener determinaciones que se orienten hacia la integración ambiental y a la protección de la Salud Pública.
- Se añaden requisitos a la definición de **solar**: que la vía a la que de frente tenga pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. Artículo 43 Ley 5/2006.
- En cuanto a la **clasificación y régimen del suelo**, se prevé la regulación del régimen del subsuelo; se aclara el concepto del suelo urbano integrado en áreas consolidadas por la edificación que deberá calcularse y delimitarse conforme lo establecía ya en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas Regionales; se redefinen sus categorías, debiendo clasificarse como suelo urbano no consolidado el que requiera una urbanización integral, su renovación con el mismo

carácter o un proceso de renovación o reforma interior; se incluye entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado (de municipios de menos de 25.000 y más de 1.000 habitantes), la cesión suelo correspondiente a un porcentaje de aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante y se eliminan las áreas específicas en suelo no urbanizable; y el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, pero no es exigible su urbanización en suelo urbano no consolidado. Artículo 44 Ley 5/2006.

- Sobre el **aprovechamiento urbanístico**, el PGM debe tener en cuenta las nuevas definiciones de los tipos de aprovechamiento (objetivo, subjetivo y medio), coeficientes, jerarquía de usos (global, pormenorizado, básico y característico) y ámbitos de equidistribución. Cambia el sistema de cálculo del aprovechamiento medio para ponerlo en relación con los efectos de la inclusión en los ámbitos para su obtención, de bienes de dominio público existentes. Artículo 128.5 en relación con el artículo 133.1 Ley 5/2006.
- Sobre el **Planeamiento Urbanístico**, se suprime toda regulación y referencia a los Planes de Ordenación del Suelo Urbano; se eleva el porcentaje de reserva de viviendas sometidas a un régimen de protección pública calculado sobre la nueva capacidad residencial; el suelo urbanizable delimitado es el ámbito para el cálculo del aprovechamiento medio en municipios de más de 10.000 habitantes, etc.
- **Determinaciones del PGM en suelo urbano no consolidado:** Todo el suelo urbano no consolidado (salvo el incluido en áreas remitidas a planeamiento especial) debe estar incluido en unidades de ejecución, y las delimitadas deberán indicar su aprovechamiento medio, así como una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En las áreas remitidas a planeamiento especial, el Plan General Municipal deberá fijar el aprovechamiento objetivo del área.
- **Determinaciones en Suelo Urbanizable Delimitado:** El PGM deberá señalar el aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado; Si el PGM regula materias propias del planeamiento de desarrollo que excedan de las propias de los planes generales en suelo urbanizable, no tendrán carácter vinculante para el posterior Plan Parcial y deberán quedar expresamente identificadas. El Plan General deberá prever la reserva de espacios o zonas destinadas a infraestructura deportiva de acuerdo con las necesidades de sus habitantes y las posibilidades del medio natural.
- **Determinaciones en Suelo No Urbanizable:** El Plan General debe señalar la red viaria pública y las infraestructuras propias del suelo no urbanizable, como vías pecuarias, caminos, canales, acequias, etc., e incluir una mínima regulación.
- La principal novedad de la Ley en la **ejecución del planeamiento** la constituye la regulación de las unidades de ejecución: se elimina la posibilidad de delimitar unidades de ejecución en suelo urbano consolidado y se permiten las discontinuas; se obliga a que el Plan General Municipal incluya en unidades de ejecución todo el suelo urbano no consolidado y el Plan Parcial, el suelo urbanizable que ordene; se mejora la regulación relativa a los coeficientes de homogeneización; se pone límite a las diferencias de aprovechamiento entre unidades de ejecución en determinados supuestos; y las delimitadas en suelo urbano no consolidado deben incluir un informe sobre su viabilidad económica. Se introduce el sistema de gestión del agente urbanizador en sustitución del de concesión de obra urbanizadora.
- El Plan deberá contener un **Informe de Sostenibilidad Ambiental**
- No es requisito que el PGM relacione expresamente los edificios y construcciones que quedan fuera de ordenación, siendo suficiente con establecer los criterios necesarios para identificar tal situación. Artículo 101 Ley 5/2006.
- Finalmente, se incorpora un capítulo específico dedicado a la función inspectora de la Administración.

### 3.5. Marco normativo y Plan General

El conjunto de normas que formando parte del grupo normativo del Derecho urbanístico aplicable en la Comunidad Autónoma de La Rioja, afectan al Plan General Municipal de Haro, modificando la normativa vigente al tiempo de su redacción, son las siguientes:

### 3.5.1. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

El contenido y determinaciones de los planes generales municipales se regulan en los artículos 61 a 73 LOTUR.

Los Planes Generales Municipales clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Cuando existan instrumentos de ordenación territorial, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquellos, con el alcance que en cada caso se establezca.

Los Planes Generales Municipales tienen por **objeto específico**:

- En **suelo urbano**, completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.
- En **suelo urbanizable**, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, establecer, según sus categorías, la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los plazos para el desarrollo de actuaciones públicas y privadas. Del mismo modo, regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones en suelo urbanizable no delimitado.
- En **suelo no urbanizable** preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Los Planes Generales Municipales contendrán las siguientes **determinaciones de carácter general**:

- **Clasificación** del suelo, con sus categorías, y **calificación urbanística**.
- **Estructura general y orgánica del territorio**, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.
- **Carácter público o privado de las dotaciones**.
- **Medidas para la protección** de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- **Estudio del suelo no urbanizable** que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la **conservación y mejora** de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la **protección** de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.
- **Plazos** para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la **revisión del plan**, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- **Integración ambiental** y para la protección de la salud pública.

**Determinaciones en suelo urbano consolidado:**

- Delimitación de su perímetro.

- Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.
- Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.
- Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.
- Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.
- 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.
- Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.
- Las dotaciones relativas a espacios libres y zonas verdes, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas, dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, se establecerán en función de las características socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

#### **Determinaciones en suelo urbano no consolidado.**

En suelo urbano no consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

Cuando el Plan General Municipal prevea actuar directamente a través de **unidades de ejecución**, además de las determinaciones del artículo anterior, incluirá:

- aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución,
- evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Cuando el Plan General Municipal establezca **áreas remitidas a planeamiento especial**, contendrá las siguientes determinaciones:

- Delimitación de su perímetro.
- Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes unidades que se remitan.
- Aprovechamiento objetivo, obtenido conforme a lo dispuesto en el artículo 125.1.

#### **Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.**

En suelo urbanizable delimitado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- Delimitación de su ámbito.
- Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.
- Asignación de intensidades y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.
- Trazado y características de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y demás servicios que prevea el plan.
- División del territorio en sectores para el desarrollo de planes parciales.
- Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.

- Cuando las determinaciones del Plan General Municipal en esta clase de suelo superen lo señalado en el apartado anterior, regulando materias propias del planeamiento de desarrollo, tendrán únicamente carácter orientativo y no serán vinculantes para el plan parcial que posteriormente se dicte, debiendo señalarlas expresamente.

#### **Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado.**

En suelo urbanizable no delimitado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.
- Previsión para dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5 por 100 de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.
- Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

#### **Determinaciones en suelo no urbanizable.**

En suelo no urbanizable el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- Delimitación de su ámbito.
- Régimen de protección y uso de cada categoría, con señalamiento de los usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas en razón de las específicas condiciones y características del territorio a que se refieran, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.
- Trazado y características de la red viaria pública así como del resto de infraestructuras básicas para la consecución de los objetivos propios del plan.
- Establecimiento de las condiciones urbanísticas de los usos y actividades previstos.
- Establecimiento de las condiciones de formación de núcleo de población.

#### **Vivienda de protección pública.**

Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar una reserva para vivienda protegida de, como mínimo, el 30 por ciento de las viviendas previstas por la ordenación urbanística en la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable.

No obstante en aquellos municipios con población inferior a los 5.000 habitantes y superior a los 1.000 se podrá fijar una reserva inferior aunque superior al 10 por ciento en función de la actividad urbanística del municipio.

En los municipios con población inferior a 1.000 habitantes no será obligatorio realizar dicha reserva.

#### **Programación.**

Los Planes Generales Municipales establecerán una programación para determinar la estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito.

En la programación se detallarán las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, fundamentalmente las que hacen referencia a la realización de los sistemas generales.

La programación podrá también establecer, con carácter indicativo, los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones de iniciativa particular.

### Estudio económico financiero.

El Plan General Municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a Administraciones o entidades públicas distintas del municipio, se deberá contar con la conformidad de las mismas.

### Catálogos.

A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal incluirá, debidamente justificado, un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Las determinaciones del planeamiento impedirán, en el entorno de dichas edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.

### Documentación.

Las determinaciones del Plan General Municipal se desarrollarán en los siguientes documentos:

- Memoria y estudios complementarios.
- Planos de información, ordenación del territorio y, en su caso, de gestión.
- Normas urbanísticas.
- Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.
- Programa de actuación.
- Estudio económico y financiero.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.

### 3.5.2. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Las aportaciones y modificaciones fundamentales que el Texto Refundido de la Ley del Suelo hace a la elaboración y contenido de los Planes Generales Municipales, son las siguientes:

#### Determinaciones Generales

El Plan General Municipal deberá incluir en la Memoria una relación de los intereses generales que motivan sus determinaciones, que podrán ser los relacionados en los artículos 2, 3 y 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008 y artículos 2 y 3 Ley 5/2006. Artículo 3 Real Decreto Legislativo 2/2008.

#### Viviendas de Protección Pública

El PGM, de conformidad con la Legislación sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá establecer una reserva de viviendas protegidas del 10% en suelo urbano que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación interior [artículo 10.1.b) RDL 2/2008, en redacción dada por Ley 8/2013].

#### Documentación del Plan General Municipal

- El **informe de sostenibilidad ambiental** de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización que deberá incluir un **mapa de riesgos naturales** del ámbito objeto de ordenación. 15.2 RDL 2/2008.
- Un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los

servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Esta memoria también se exige en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y de dotación.

- En la fase de consultas (información pública) deberán también recabarse los siguientes informes: Artículos 15.3 y 4 RDL 2/2008.
  - **Informe de la Administración Hidrológica** sobre la existencia de recursos hídricos suficientes y necesarios para satisfacer las nuevas demandas, y sobre la protección del dominio público hidráulico;
  - **Informe de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas;**
- Los informes de la Administración hidrológica, de carreteras y demás infraestructuras afectadas, serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.
- Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la **Defensa Nacional** deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a **informe vinculante de la Administración General del Estado** con carácter previo a su aprobación.

### Suelo Urbanizable

La clasificación de Suelo Urbanizable en el planeamiento deberá motivarse como la superficie precisa para satisfacer las necesidades que lo justifiquen. Artículo 10.1 RDL 2/2008.

### Deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable

Costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras de ampliación o refuerzo que fueran necesarias, debiendo el PGM establecer, para cada sector que delimite, los costes exteriores al mismo que deben asumir los propietarios. Artículo 8.3.a) RDL 2/2008.

El PGM podrá establecer la reserva de la iniciativa pública para la redacción de planes de desarrollo. Artículo 8.3.b) RDL 2/2008.

El apartado 4 del artículo 8 limita la posibilidad de alterar la delimitación de los espacios naturales protegidos y Red Natura 2000 por evolución y causas naturales científicamente demostradas.

En los procedimientos de **aprobación o de modificación de instrumentos de ordenación urbanística**, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: Artículo 11.3 RDL 2/2008

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

**Actuaciones de dotación: obtención de dotaciones públicas en suelo urbano consolidado.** D.T.2ª RDL 2/2008.

El Plan General Municipal, en suelo urbano consolidado, deberá delimitar el ámbito de las actuaciones, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones correspondientes a estos incrementos de aprovechamiento (cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización); y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación y, por tanto, a cada m<sup>2</sup>t o a cada nueva vivienda, pudiendo los propietarios cumplir los deberes que consistan en cesión de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

**Actuaciones de edificación: excepción al cumplimiento de deberes urbanísticos.** Artículo 16.4 RDL 2/2008.

Con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los planes generales municipales y demás instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

### **3.5.3. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas.**

Las aportaciones fundamentales de esta Ley al nuevo marco normativo del planeamiento general, se circunscriben, fundamentalmente, a la modificación del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en virtud de su D. F. 12ª.

No obstante, el **Plan General Municipal** podrá contener planos de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria (sin el carácter de delimitación de ámbitos de actuación).

Si incluyera la delimitación y ordenación de algún ámbito de actuación conjunta o la identificación de una actuación aislada, deberá incluir:

- Memoria de viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma. Artículo 11.
- El avance de la equidistribución que sea precisa.
- El Plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno, en su caso.
- Tendrá en cuenta que la delimitación espacial del ámbito de actuación, marcará el inicio de las actuaciones a realizar de conformidad con la forma de gestión elegida.

**En todo caso, el Plan General Municipal deberá garantizar la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas,** que requieran ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

## 4. PLANEAMIENTO VIGENTE

### 4.1. Introducción

El Plan General Municipal de Haro actualmente vigente, fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 2 de Marzo de 2001, adaptado a la entonces vigente Ley 10/98, de 2 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Durante los 12 años de vigencia del plan, el grado de desarrollo y ejecución del plan ha sido importante, y se han aprobado definitivamente un buen número de modificaciones de planeamiento y estudios de detalle.

En los apartados siguientes se realiza un diagnóstico de la estructura y contenido del plan general vigente, y se analiza el grado de desarrollo del mismo. Asimismo, se realiza un estudio de las diferentes modificaciones, estudios de detalle e instrumentos de desarrollo que se han tramitado a lo largo de la vigencia del plan, que sirva de punto de partida para la Revisión del Plan General Municipal.

### 4.2. Análisis del planeamiento vigente

#### 4.2.1. Estructura y contenido del Plan General Municipal Vigente

El Plan General vigente estructura su documentación escrita en cuatro apartados: Memoria Explicativa, Normativa Urbanística General, Normativa Urbanística Particular, y Ordenanzas de Edificación; y la información gráfica en tres apartados: Planos de Información (urbanística, física y cartográfica), Planos de Ordenación, y Planos de Gestión.

##### Documentación gráfica del Plan General vigente.

Los Planos de Información contienen únicamente aspectos informativos, no regulativos ni vinculantes del plan.

Respecto a los Planos de Ordenación, comienzan con el plano O-1 "Estructura Orgánica del Territorio", que no aporta información alguna ni regulación al planeamiento.

El plano O-2 "Usos Globales" diferencia 6 usos globales (Residencial, Dotacional, Industrial, terciarios Extensivos; Zonas Verdes; Cauces Fluviales), y esboza el sistema de comunicaciones del municipio en líneas generales.

En el juego de planos O-3.0 a O-3.8, se grafía la "Ordenación Pormenorizada", diferenciando los siguientes usos para cada una de las parcelas urbanas y urbanizables del municipio:

- Residencial casco histórico
- Residencial Intensivo
- Residencial Extensivo
- Residencial en Suelo Urbanizable No delimitado
- Usos Dotacionales (PR: privado)
- Usos Industriales
- Usos Terciarios Exentos
- Zonas Públicas Forestadas
- Zonas Verdes (PR: Privado)
- Cauce Fluvial
- Usos Comerciales de Gran Entidad.

En este sentido, señalar por un lado que el Plan General vigente establece una ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable delimitado, que posteriormente los instrumentos de desarrollo que se han aprobado han recogido en su mayor parte. No obstante, cabe destacar que la ordenación pormenorizada en suelo urbanizable ya no es posible realizarla conforme a la legislación urbanística vigente en la actualidad, puesto que la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece en su artículo 66.2 que cuando las determinaciones del Plan General Municipal en suelo urbanizable delimitado regulen materias propias del planeamiento de desarrollo, tendrán únicamente carácter orientativo, y no serán vinculantes para el plan parcial que posteriormente se dicte.

Además de ello, cabe señalar que los usos recogidos en el juego de planos de ordenación pormenorizada no se corresponden con ninguno de los apartados recogidos en la normativa del plan, puesto que en el artículo 24 de la Normativa Urbanística General se menciona que el Plan General incluye un plano de usos pormenorizados en cada Unidad Básica, pero cuando en dicho artículo se recogen los usos pormenorizados, figuran los siguientes:

- A Vivienda VPO
- B Vivienda Libre
- C unifamiliar adosada
- D Unifamiliar aislada
- E Servicios Terciarios
- Ee Servicios Terciarios Exentos
- F Usos Dotacionales (PU o PR)
- G Usos comerciales
- H Talleres
- I Institucional
- J Almacenes- garaje
- K Industrial.

Es decir, no tienen concordancia los usos que figuran en el Plano de usos pormenorizados, con la asignación de usos pormenorizados recogido en el Artículo 24 de la Normativa Urbanística General, lo que tiene consecuencias también a la hora de aplicar la Tabla de Compatibilidad de Usos del Artículo 28, en los que se establecen la compatibilidad de usos detallados en cada unidad básica, pero los usos pormenorizados que figuran en dicha tabla son los del Artículo 24, y no los de los planos de usos pormenorizados. En consecuencia, los planos de usos pormenorizados no tienen valor normativo.

El siguiente plano del Plan General vigente, es el O-4 "Unidades Básicas", establece para las unidades básicas del suelo urbano y urbanizable delimitado los siguientes usos:

- A Vivienda V.P.O.
- B Vivienda Libre
- C Unifamiliar Adosada
- D Unifamiliar Aislada
- Ee Servicios Terciarios
- F Usos Dotacionales
- G Usos Comerciales
- H Talleres
- I Institucional
- J Almacenes - Garaje
- K Industrial

Estos usos sí coinciden con los regulados en el Artículo 24, pese a no denominarse “Usos Pormenorizados”, como en dicho Artículo. En este plano los usos residenciales se dividen en vivienda VPO, vivienda libre, y unifamiliar adosada y aislada; no obstante, cabe resaltar que una gran cantidad de unidades básicas figuran en dicho plano como “A Vivienda VPO”, sin que esta calificación sea vinculante (puesto que los usos residenciales libres son equivalentes conforme a la Normativa Urbanística General) lo que genera confusión.

El siguiente juego de planos, del O-5.1 al O-5.11 contiene la regulación de “Alineaciones, Cotas, Coordenadas y Alturas”, y en ellos se ha detectado que en algunos casos faltan alineaciones interiores, o líneas divisorias de separación de alturas máximas permitidas. Esta falta de definición de las condiciones de edificación genera inseguridad jurídica.

Los planos O- 6.1 y O-6.2 contienen la “Categorización del Suelo No Urbanizable”, con la siguiente regulación:

- Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado para Usos Manufactureros del Vino
- Suelo No Urbanizable Especial Áreas Libres y Equipamientos
- Suelo No Urbanizable Especial Protección a la Agricultura
- Suelo No Urbanizable Especial Protección de Cauces Fluviales, Riberas y Márgenes
- Suelo No Urbanizable Especial Sierras de Interés Singular (Espacio Natural Catalogado SS)
- Reserva de Ruta Verde
- Vía Pecuaria
- Protección a las Infraestructuras y Vías de Comunicación
- Entorno de Bienes de Interés Histórico Artísticos
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para usos Agrícola - Vinícolas

En este sentido, señalar que en este plano se mezclan aspectos de clasificación y de afecciones al territorio, y que el suelo no urbanizable especialmente protegido para usos agrícola-vinícolas ocupa el suelo residual, la mayor parte del término municipal.

Los planos O-7 y O-8 se corresponden con la red de abastecimiento y de saneamiento. No figura la red eléctrica.

El plano G-1 establece la “Clasificación de Suelo”, diferenciando:

- Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado)
- Suelo Urbanizable Delimitado
- Suelo Urbanizable No Delimitado
- Suelo No Urbanizable (Zonas Verdes, Áreas Dotacionales...)
- Suelo Urbanizable en ejecución

No obstante, en este plano no figura la clasificación del suelo no urbanizable.

En el plano G-2 se grafían las “Zonas Homogéneas”, y en los planos G-3.0, G-3.1 a G-3.8, la “Desagregación Pormenorizada, que tiene su regulación en la Normativa Urbanística Particular, diferenciando las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona Casco Histórico
- Zona nº 1 Residencial Intensivo Consolidado (Ensanche)
- Zona Nº 2 Residencial Extensivo Consolidado
- Zona Nº 3 Suelos Ordenados Extensivos
- Zona Nº 4, Suelos Ordenados Intensivo I
- Zonas N 5-1 y 5-2, Suelos Ordenados Intensivos II

- Zona Nº 6, Suelos Ordenados Semi-intensivos
- Zona nº 7.1 Suelo Urbano Industrial Consolidado
- Zona Nº 7.2, Suelo Urbano Industrial Ordenado
- Zona 8 Suelo Urbanizable Delimitado (diferenciando entre Semi-intensivo y Extensivo)

En estas zonas se grafían en suelo urbano, a su vez, las unidades de ejecución, cuya regulación figura en la Normativa Urbanística Particular.

Por último, en suelo Urbanizable Delimitado en los planos G-2 a G-3.8, con su correspondencia en la Normativa Urbanística Particular, se diferencian las siguientes zonas que cuentan con planeamiento ya aprobado (A.P.A.):

- A.P.A Nº 1, Domingo Hergueta
- A.P.A Nº 2, S.A.-8
- A.P.A Nº 3, U.E.-5
- A.P.A Nº 4, Carretera Zarratón
- A.P.A Nº 5, E.D.-2 (C)
- A.P.A Nº 6, Alto Sto. Domingo
- A.P.A Nº 7, S.A.-5
- A.P.A Nº 8, Juan Carlos I- Santa Lucía
- A.P.A Nº 9, E.D.-2 (A)
- A.P.A Nº 10, S.A.-9
- A.P.A Nº 11, Fuente Ciega
- A.P.A Nº 12, U.A.-4

En el plano G-4 figura el "Programa de Actuación, Identificación de las Actuaciones"; en el plano G-5 los "Sistemas Generales"; en el G-6 los "Edificios Fuera de Ordenación"; y en los planos G-7.1 y G-7.2 "Grados de Protección del Patrimonio y Elementos de Interés Cultural".

#### Documentación escrita del Plan vigente.

Por otra parte, respecto a la documentación escrita del Plan General vigente, se estructura como se ha señalado anteriormente en cuatro apartados:

La **Memoria**, con parte de memoria explicativa, y justificativa, donde se justifican los coeficientes de homogeneización empleados, y se desgana el estudio económico financiero y el programa de actuación. No obstante, carece de la necesaria justificación de las determinaciones adoptadas por el Plan.

La **Normativa Urbanística General** contiene disposiciones de carácter general de aplicación, el régimen urbanístico del suelo, el régimen de compatibilidad de usos, el aprovechamiento y los coeficientes de homogeneización, la clasificación de suelo, y las determinaciones en el patrimonio urbano protegido.

La **Normativa Urbanística Particular** regula condiciones de ordenación y gestión para cada una de las zonas que figuran en los planos de desagregación pormenorizada, que se han citado anteriormente.

La **Ordenanza de Edificación** establece condiciones para las edificaciones que se vayan a construir, diferenciando condiciones de volumen, de habitabilidad, condiciones constructivas de la edificación, seguridad en la construcción, y condiciones estéticas.

#### **4.2.2. Conclusiones**

Una vez analizado en contenido del Plan General Vigente, adaptado a la Ley 10/98, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se extraen las siguientes conclusiones, que se tendrán en cuenta a la hora de estructurar la Revisión del Plan General Municipal.

### Documentación gráfica.

Existen juegos de planos que regulan aspectos que se superponen, lo que supone en algunos casos contradicciones entre ellos, y en otros una reiteración en la regulación que resulta aconsejable simplificar. Se resumen a continuación los aspectos más relevantes que deben tenerse en cuenta de cara a la Revisión del Plan:

- Respecto a la Clasificación de suelo, el plan general vigente diferencia por un lado la “Categorización del Suelo No Urbanizable”, del Plano de “Clasificación de Suelo”, de forma que el plano de clasificación de suelo no contiene las diferentes categorías de suelo no urbanizable, pero sí algunas afecciones. Es más adecuado plantear en un único plano la clasificación y categorización del suelo, abarcando el suelo urbano, urbanizable, y no urbanizable en un único plano (o juego de planos).
- Por otro lado, es recomendable realizar de forma separada un plano de afecciones, puesto que en la actualidad, conforme a la legislación vigente, deben figurar más que las que aparecen en el planeamiento en vigor (carreteras nacionales, carreteras autonómicas, ferrocarril, vías pecuarias, árboles singulares, inundabilidad, árboles singulares, LIC, ZEPA, etc).
- Respecto a los planos de ordenación del suelo urbano, existen asimismo varios juegos de planos, que no siempre tienen su correspondencia con la normativa, y que generan en algunos casos duplicidades y contradicciones, además de que en los planos de “Desagregación Pormenorizada” aparecen aspectos tanto de ordenación como de gestión. De cara a la Revisión del Plan, se diferenciarán los planos de ordenación y de gestión, y se simplificará en un único juego de planos la calificación.
- En el planeamiento vigente no hay concordancia entre los planos de “Usos Pormenorizados” y la regulación de usos pormenorizados contenida en la normativa urbanística general, de forma que en la Revisión se hará concordar este aspecto.
- En el plano de Unidades Básicas se grafía en muchos casos VPO, sin que sea vinculante, lo que genera confusión, por lo que la Revisión del plan buscará la claridad en la calificación de suelo propuesta. En este sentido, señalar que en la Revisión del Plan se buscará conjugar la claridad en la regulación de usos, para garantizar la seguridad jurídica, con la necesaria flexibilidad en la instalación de usos que permita adaptarse a las diferentes necesidades del municipio a largo del tiempo.
- En los planos que regulan alineaciones y alturas, en algunos casos faltan alineaciones interiores, y líneas de división entre alturas máximas diferentes, lo que genera confusión.
- Por otra parte, en relación con el Suelo No Urbanizable, deberán adecuarse las categorías de suelo no urbanizable especial y genérico a lo establecido respectivamente en los artículos 45 y 46 de la LOTUR, de forma que como Suelo No Urbanizable Especial se recojan únicamente los suelos que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación sectorial o instrumentos de ordenación territorial; terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos; o los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

### Normativa.

En relación con la Normativa, cabe resaltar que el planeamiento vigente tiene una carencia en cuanto a definiciones de las diferentes determinaciones que se regulan. Tampoco dispone de una regulación clara del suelo no urbanizable. Otra carencia importante es que el planeamiento vigente no contiene regulación de licencias, ni catálogo de edificios protegidos fuera del ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

Por otra parte, el Plan General vigente contiene una serie de determinaciones que se regulan en normativas sectoriales, lo que supone una duplicidad en la regulación, que además puede llevar a contradicciones, como es el caso de la regulación de Condiciones de Habitabilidad, que ya se regulan en el Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

### Otras cuestiones.

En la Normativa Urbanística General vigente, en el apartado de Determinaciones en el Patrimonio Urbano Protegido, se establece que el Plan General Municipal asume las determinaciones del "Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico del Casco Histórico de Haro", que es el documento que determina y regula los suelos afectados por su delimitación. Sin embargo, en la documentación gráfica del Plan General aparecen regulados algunos aspectos como alineaciones, ordenación pormenorizada, que no siempre coincide con lo establecido en el Plan Especial de Protección, generando confusión. De cara a la Revisión del Plan, la propuesta es no remitirse en ese ámbito al Plan Especial de Protección, sino integrarlo en la documentación del Plan General, evitando así duplicidades y contradicciones, además de simplificando la tramitación futura de expedientes, que en el caso del planeamiento vigente deben realizarse por partida doble cuando afectan al ámbito del Plan Especial.

Además de ello, como se ha mencionado, la Revisión del Plan General contendrá un catálogo de edificios protegidos que abarque no sólo los edificios protegidos por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico del Casco Histórico de Haro, sino que se extenderá a la totalidad del municipio, subsanando así la carencia del planeamiento vigente en la protección, por ejemplo, de los emblemáticos edificios del Barrio de la Estación de Haro.

Por último, cabe resaltar que el Plan General vigente establece en la Normativa Urbanística Particular de las diferentes zonas un número de viviendas tipo que en el propio plan se utiliza para el cómputo y justificación de diferentes determinaciones urbanísticas, pero que sin embargo las citadas viviendas tipo no constituyen una determinación vinculante, pudiéndose edificar un número diferente de viviendas. Este aspecto genera confusión a la hora de la interpretación del Plan General. Lo mismo sucede en el caso anteriormente mencionado de que en el plano de "Unidades Básicas", figura en muchas de las unidades el uso "A Vivienda V.P.O", sin que resulte una determinación vinculante; o sucede asimismo en la Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbanizable Delimitado, en la que se menciona que "*El Uso Característico del Suelo Urbanizable Delimitado es de de vivienda colectiva de Protección Oficial*", sin que se trate en definitiva una determinación vinculante, pero que puede llevar a interpretaciones erróneas de la normativa.

## **4.3. Grado de ejecución del Plan**

### **4.3.1. Objetivos de la gestión urbanística**

En el ámbito de la gestión urbanística, el Plan General vigente subraya la función de impulso y dirección atribuida al Ayuntamiento de Haro en el cumplimiento de las previsiones del mismo como Administración actuante a efectos de la gestión del Plan, estableciendo dos objetivos básicos: la iniciativa municipal en el desarrollo del planeamiento parcial en ausencia de iniciativa particular y la prioridad de la gestión pública municipal en situaciones deficitarias en el núcleo urbano. Ambos objetivos, han sido constatablemente cumplidos.

### **4.3.2. Propuestas pormenorizadas de gestión**

En primer lugar, respecto al suelo urbano consolidado, está constituido por aquellas zonas de la ciudad ya construidas, con una actividad urbanística muy reducida y en las que solo cabe actuar en los pocos espacios que quedan entre las edificaciones consolidadas.

En estos ámbitos específicos del suelo urbano consolidado, el Plan General vigente mantiene fundamentalmente su estructura, ordenación, morfología, tipología, usos e intensidades asumiendo e integrando esta clase de suelo.

El Plan General Municipal divide el Suelo urbano no consolidado en cinco zonas de ordenación pormenorizada en función de los usos y su intensidad edificatoria, delimitando las unidades de ejecución y estableciendo su sistema de gestión, plazos, objetivos, etc.

El suelo urbanizable delimitado se incluye en la Zona de Ordenación nº 8 y se divide en semi-intensivo y extensivo, adscribiéndose al mismo la mayor parte de los sistemas generales de espacios libres, vinculados al cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

A la Zona 8 y mediante modificación puntual del Plan General se incorporó un nuevo Sector, el nº 4 "Paisajes del vino" vinculando la creación de un Campo de Golf de 18 hoyos a la construcción de 1.538 nuevas viviendas.

En los apartados siguientes se analiza pormenorizadamente cada una de las clases y categorías de suelo desde el punto de vista de su gestión propuesta y efectiva.

#### **4.3.3. Suelo urbano no consolidado.**

Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el planeamiento define como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación, o a procesos de reforma interior, y que el planeamiento incluye en unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución que delimita el plan general vigente se incluyen en las siguientes zonas de ordenación: Zona Casco Histórico Ordenado, Suelos Ordenados Extensivos, Suelos Ordenados Intensivos I, Suelos Ordenados Intensivos II, Suelos Ordenados Semi-intensivos, y Suelo Urbano Industrial Ordenado.

##### **Zona "Casco Histórico Ordenado CH-2".**

Se delimitan dos unidades de ejecución, la UE-12.U1, que tiene adscrito el sistema general de zonas verdes SGZV-12; y la UE-12.U2. Ambas unidades se encuentran si desarrollar.

##### **Zona nº 3 "Suelos Ordenados Extensivos".**

Se delimitan 11 unidades de ejecución para vivienda unifamiliar (Unidades de Ejecución UE-7 a 13, UE-15.1, UE-15.2 UE-15.3 y UE-16).

El Plan General estableció para dos de ellas como sistema de actuación, el de cooperación, aprobándose sus proyectos de Reparcelación sólo 1 año después de la entrada en vigor el Plan. Estas unidades, las nº 7 y 16, están situadas al norte del municipio, en un área con mezcla de usos residenciales y bodegueros, y cierta complejidad para su desarrollo por la iniciativa privada.

Para las nueve restantes, se estableció el sistema de compensación, habiéndose completado su ejecución en cinco de ellas, la UE-8, UE-9, UE-10, UE-12 y UE-15.2. Se trata de pequeñas unidades de ejecución ubicadas al oeste del municipio en una zona muy valorada por sus habitantes para este uso de vivienda unifamiliar.

Quedan, por tanto, pendientes de desarrollo urbanístico cuatro de las once unidades de ejecución delimitadas por el Plan: la UE-11, UE-13, UE-15.1 y UE-15.3.

##### **Zona nº 4 "Suelos Ordenados Intensivos I"**

Se incluyen 6 unidades de ejecución (UE-1 a 4, UE-14 y UE-26) a desarrollar por el sistema de compensación, de uso Residencial plurifamiliar. Salvo las unidades UE-1 y UE-3 con una extensión media, las restantes constituyen pequeños ámbitos para completar la trama urbana existente.

Todas salvo la UE-4 tienen aprobado su Proyecto de Compensación, y sólo la UE-14 tiene pendiente la ejecución de la urbanización.

La gestión y urbanización de los Sectores S.1.1 a S.1.4 ha sido determinante para su desarrollo, pues siendo unidades de borde en suelo urbano, la urbanización de los Sectores les ha dado una mayor integración en la trama urbana y ha mejorado su posición de centralidad.

En resumen, han completado su proceso urbanizador, las unidades de ejecución UE-1, UE-2, UE-3 y UE-26; la UE-14, con proyecto de urbanización aprobado tiene pendiente la ejecución de las obras; y sólo la UE-4 no ha iniciado el procedimiento de gestión urbanística.

##### **Zonas nº 5.1 y 5.2 "Suelos Ordenados Intensivos II"**

Se delimitan 14 unidades de ejecución, 8 en la Zona nº 5.1 (UE-6, UE-19, UE-20, UE-29, UE-30, UE-31, UE-34 y UE-35) y 6 en la Zona nº 5.2 (UE-5, UE-17, UE-21, UE-22, UE-25 y UE-27), de pequeñas dimensiones pero que incluyen gran número de edificaciones existentes. Se trata de zonas de borde del

suelo urbano consolidado o áreas remitidas a procesos integrales de urbanización para completar la trama urbana y transformar los usos preexistentes.

Las unidades de ejecución 19, 20 y 21, ubicadas en el centro del municipio, resultan especialmente complejas desde el punto de vista de la gestión urbanística, por incluir espacios urbanos degradados, con un importante número de propietarios, o mezcla de usos como almacenes, industria, Infra-vivienda, etc; el PGM estableció como sistema de gestión para las mismas, el de cooperación. De todas las delimitadas, sólo han completado su proceso urbanizador la UE-5, UE-6, UE-21 y UE-22 (anterior al PGM de 2001), y la UE-17 tiene aprobado el Proyecto de Compensación.

Especial mención haremos al entorno de las UE-19 y 20 en el que se ubicaban las instalaciones centenarias de las Bodegas Martínez Lacuesta. Se tramitó una Modificación Puntual aprobada definitivamente en fecha 11 de agosto de 2006, motivada por el traslado de esta empresa emblemática en Haro y la incorporación de los terrenos liberados a la trama urbana residencial, por lo que se modificaron los ámbitos de las citadas unidades de ejecución y se delimitaron dos nuevas, la UE-34 y UE-35, esta última incluyendo los terrenos ocupados por la Bodega centenaria. Se estableció para todas ellas el Sistema de Compensación, pero sólo la UE-35 tiene aprobado los Proyectos de Compensación y Urbanización.

Por tanto, de las 14 delimitadas, sólo las Unidades de Ejecución UE-5, UE-6, UE-21 y UE-22 han completado su proceso urbanizador; la UE-17 tiene aprobado su proyecto de compensación y la UE-35 tiene pendiente la ejecución de las obras de urbanización; el resto, 8 unidades de ejecución, no han iniciado el procedimiento de gestión urbanística (UE-19, UE-20, UE-25, UE-27, UE-29, UE-30, UE-31 y UE-34).

#### Zona nº 6 "Suelos ordenados semi-intensivos"

De las siete unidades de ejecución delimitadas (UE-18, UE-23A, UE-23B, UE-24, UE-28.1, UE-28.2 y UE-28.3), la UE-18, UE-23A, UE-23B y UE-24 parten de una topografía compleja, entornos degradados, situaciones de infravivienda o problemas de accesibilidad.

La UE-23 (subdividida después en UE-23A y UE-23B) albergaba además, las instalaciones abandonadas de la empresa textil Gaviota. Con fecha 4 de mayo de 2007 se aprobó una modificación puntual del PGM para incluir los terrenos de la UE-23 en el ámbito del denominado PERI Gaviota. Con fecha 26 de febrero de 2013 ha sido aprobada definitivamente la redelimitación de las unidades de ejecución UE-23A y UE-23B.

La UE-28 proveniente de sectores desarrollados en Suelo Urbanizable Programado, se subdividió en tres; de ellas, sólo la UE-28-1 ha completado su proceso urbanizador y comienza timidamente el de edificación. El sistema de gestión previsto fue el de cooperación. Con fecha 4 de octubre de 2013 se publicó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 21 del Plan General Municipal en las Unidades de Ejecución 28.1, 28.2 y 28.3 de Haro.

Sólo la Unidad de Ejecución 28.1 ha iniciado y completado el proceso de gestión y ejecución del planeamiento y lo ha hecho por iniciativa pública (sistema de cooperación).

#### Zona nº 7.2 "Suelo urbano industrial ordenado"

Incluye la UE-32 situada en el denominado Barrio de la Estación o de las Bodegas. Cambió su delimitación para excluir los terrenos del Monte de utilidad pública nº 183 que debían clasificarse como Suelo No Urbanizable de especial protección de riberas. Aprobados los Proyectos de Compensación y Urbanización, se están ejecutando las obras de urbanización.

La UE-33 se sitúa al Oeste del municipio en un área en la que se ubican también varias Bodegas como la Cooperativa de Haro, Bodegas Ramón Bilbao o Paternina. A esta última pertenecen los terrenos que ocupa. El uso global es industrial bodeguero. No ha iniciado el procedimiento de gestión urbanística.

#### Síntesis del grado de desarrollo del suelo urbano no consolidado

El Plan General delimitó las unidades de ejecución, teniendo en cuenta que fueran espacios en los que por sus dimensiones y características pudieran asumir las cesiones derivadas de la ejecución del planeamiento, de manera que fuera posible la distribución equitativa de beneficios y cargas y tuvieran entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Respecto al desarrollo de las mismas, se ha realizado por el sistema de actuación de iniciativa pública o privada, que en cada caso determinó el Plan General en las fichas correspondientes conforme a sus objetivos ya citados, sin perjuicio de que en alguna ocasión se hayan modificado.

Al analizar cómo se ha producido el funcionamiento de las unidades de ejecución, como técnica de gestión de los suelos urbanos no consolidados, se ha de señalar que con carácter general, se ha producido positivamente, sin que se hayan detectado problemas intrínsecos en su operatividad. En este sentido, la delimitación de unidades de ejecución se ha revelado como uno de los principales y mejores instrumentos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan General.

No obstante, se han observado algunos problemas de gestión en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que tenían por objeto la sustitución de usos industriales o pequeños almacenes, y como constante, en ámbitos de mayor centralidad con edificaciones existentes y mayor número de propietarios (Zonas nº 5.1 y 6).

En todo caso, y con carácter general, las unidades de ejecución han funcionado correctamente y han cumplido sus objetivos de modo óptimo, liderando el Ayuntamiento de Haro la función pública de dirección de la actividad de ordenación y gestión del espacio urbano, demostrando la disposición de medios técnicos, jurídicos y materiales suficientes para el ejercicio eficaz de la misma.

A continuación se muestra una tabla resumen del grado de desarrollo del suelo urbano no consolidado del plan general vigente. En ella figuran gestión urbanística, tramitación del proyecto de urbanización, así como ejecución de la urbanización, que es el hito que marca el paso a suelo urbano consolidado (el momento en el que la urbanización está completa y es recibida por el Ayuntamiento).

En la tabla figuran aquellos ámbitos que han iniciado su desarrollo, y cuentan al menos con la gestión urbanística aprobada definitivamente. Es decir, no figuran en la tabla aquellas unidades de ejecución que no cuentan con el instrumento de gestión urbanística aprobado definitivamente, y que son las siguientes: UE-12.U1, UE-12.U2, UE4, UE11, UE13, UE15.1, UE15.3, UE18, UE19, UE20, UE23A, UE23B, UE24, UE25, UE27, UE28.2, UE28.3, UE29, UE30, UE31, UE33, y UE34.

| ÁMBITO  | SISTEMA DE GESTIÓN | APROBACIÓN GESTIÓN | APROBACIÓN PROY. URBANIZACIÓN | EJECUCIÓN URBANIZACIÓN |
|---------|--------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| UE-1    | Compensación       | 07/08/2006         |                               | Completa               |
| UE-2    | Compensación       | 14/04/2003         | 8/10/2002                     | Completa               |
| UE-3    | Compensación       | 02/04/2002         | 18/03/2002                    | Completa               |
| UE-5    | Compensación       | 15/09/2003         |                               | Completa               |
| UE-6    | Compensación       | 19/02/2001         | 23/04/2001                    | Completa               |
| UE-7    | Reparcelación      | 22/07/2002         |                               | Completa               |
| UE-8    | Compensación       | 06/09/1995         |                               | Completa               |
| UE-9    | Compensación       | 17/02/2003         | 17/02/2003                    | Completa               |
| UE-10   | Compensación       | 17/06/2002         | 14/03/2005                    | Completa               |
| UE-12   | Compensación       | 24/04/2007         |                               | Completa               |
| UE-14   | Compensación       | 30/01/2007         | 01/10/2008                    |                        |
| UE-15-2 | Compensación       | 14/11/2005         | 14/11/2005                    | Completa               |
| UE-16   | Reparcelación      | 22/07/2002         |                               | Completa               |
| UE-17   | Compensación       | 27/02/2007         |                               |                        |
| UE-21   | Reparcelación      | 12/12/2006         | 14/11/2007                    | Completa               |

| ÁMBITO  | SISTEMA DE GESTIÓN | APROBACIÓN GESTIÓN | APROBACIÓN PROY. URBANIZACIÓN | EJECUCIÓN URBANIZACIÓN |
|---------|--------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| UE-22   | Compensación       | 22/05/2000         | 01/08/2000                    | Completa               |
| UE-26   | Compensación       | 27/08/2001         |                               | Completa               |
| UE-28.1 | Reparcelación      | 20/06/2005         | 08/06/2007                    | Completa               |
| UE-32   | Compensación       | 07/04/2012         | 27/02/2013                    |                        |
| UE-35   | Compensación       | 27/12/2006         | 27/12/2006                    |                        |

#### 4.3.4. Suelo urbanizable.

El plan general vigente clasifica suelo urbanizable en sus dos categorías: urbanizable delimitado, conformado por los sectores previstos por el plan para garantizar un desarrollo urbano racional; y urbanizable no delimitado, el resto de terrenos clasificados como suelo urbanizable.

##### Zona nº 8 “Suelo Urbanizable Delimitado”

El Suelo Urbanizable Delimitado de Haro estaba formado inicialmente por 6 Sectores a los que se adscribían Sistemas Generales de Zonas Verdes en la cantidad de 22.800 m2 aproximadamente. A ellos se añadió el Sector 4 “Paisajes del vino” clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado (1.200.000 m2 aprox.), mediante Modificación del P.G.M., aprobada en fecha 5 de octubre de 2006.

Podemos hablar de éxito en la ordenación y gestión de los Sectores S-1.1, S-1.2, S-1.3 y S-1-4, desarrollados por el Sistema de Cooperación y hoy con sólo algunos solares pendientes de edificar, paralizados muchos por la situación económica sobrevenida. Su gestión ha dotado al municipio de Haro de un gran parque urbano y equipamientos deportivos y sanitarios, todos ellos de alta valoración y demanda social (casi 100.000 m2 de espacios dotacionales).

En cuanto al Sector 2, calificado con uso Residencial unifamiliar, tiene aprobado el Proyecto de Compensación, mientras que el Sector 3 dejó caducar el expediente de aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, por lo que carece de ordenación pormenorizada.

El Sector 4 Paisajes del Vino, en el que está previsto edificar, entre otros usos (hotel, residencia de ancianos, etc.), 1.538 viviendas asociadas a la existencia de un Campo de Golf, tiene los Proyectos de Compensación y Urbanización aprobados, pero es importante resaltar la solicitud de expropiación de parte de los propietarios de terrenos incluidos, en virtud de la facultad que ofrece el artículo 137 de la vigente Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

En la siguiente tabla se muestra el grado de ejecución de los sectores delimitados por el plan general vigente en suelo urbanizable delimitado:

| ÁMBITO | SISTEMA DE GESTIÓN | APROBACIÓN GESTIÓN | APROBACIÓN PROY. URBANIZACIÓN | EJECUCIÓN URBANIZACIÓN |
|--------|--------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| S.1.1  | Reparcelación      | 22/07/2002         | 20/01/2003                    | Completa               |
| S.1.2  | Reparcelación      | 20/10/2003         | 25/10/2004                    | Completa               |
| S.1.3  | Reparcelación      | 21/12/2004         | 01/03/2005                    | Completa               |
| S.1.4  | Reparcelación      | 22/07/2002         | 25/10/2004                    | Completa               |
| S.2    | Compensación       | 03/08/2011         |                               |                        |
| S.3    |                    |                    |                               |                        |
| S.4    | Compensación       | 29/07/2010         | 18/05/2011                    |                        |

| ÁMBITO | SISTEMA DE GESTIÓN | APROBACIÓN<br>GESTIÓN | APROBACIÓN PROY.<br>URBANIZACIÓN | EJECUCIÓN<br>URBANIZACIÓN |
|--------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|
| S.B-1  |                    |                       |                                  |                           |
| S.B-2  | Compensación       | 28/03/2007            | 28/03/2007                       | Completa                  |
| S.B-3  |                    |                       |                                  |                           |

#### Suelo Urbanizable No Delimitado.

Con fecha 29 de diciembre de 2006, fue aprobada la delimitación y Plan Parcial de los Sectores B1, B2 y B3 de Suelo Urbanizable No Delimitado, calificados como usos manufactureros del Vino. El Proyecto fue promovido por las Bodegas Martínez Lacuesta S.A., para la ubicación de sus nuevas instalaciones, hoy ya en funcionamiento en el Sector B-2.

Los Sectores B1 y B3 no han iniciado los trámites de gestión y ejecución del planeamiento.

#### 4.4. Modificaciones introducidas en el Plan General Municipal

Desde la entrada en vigor del Plan General Municipal en el año 2001, se han aprobado definitivamente 21 modificaciones puntuales del Plan General, cuatro Planes Parciales de desarrollo del mismo, así como 3 modificaciones puntuales de planes parciales. Además de ello, se han aprobado definitivamente 30 Estudios de Detalle, que afectan tanto al Plan General, como a Planes Parciales y especiales de desarrollo del mismo, y se ha tramitado un Plan Especial (Plan Especial de Reforma Interior "La Gaviota").

Por otra parte, el Plan General vigente asume las determinaciones urbanísticas del "Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Haro", de forma que además de las 3 Modificaciones Puntuales que afectan a dicho Plan Especial que se han tramitado desde el año 2001, han sido numerosas las Modificaciones Puntuales y Estudios de Detalle que han afectado tanto al Plan General, como al Plan Especial de Protección.

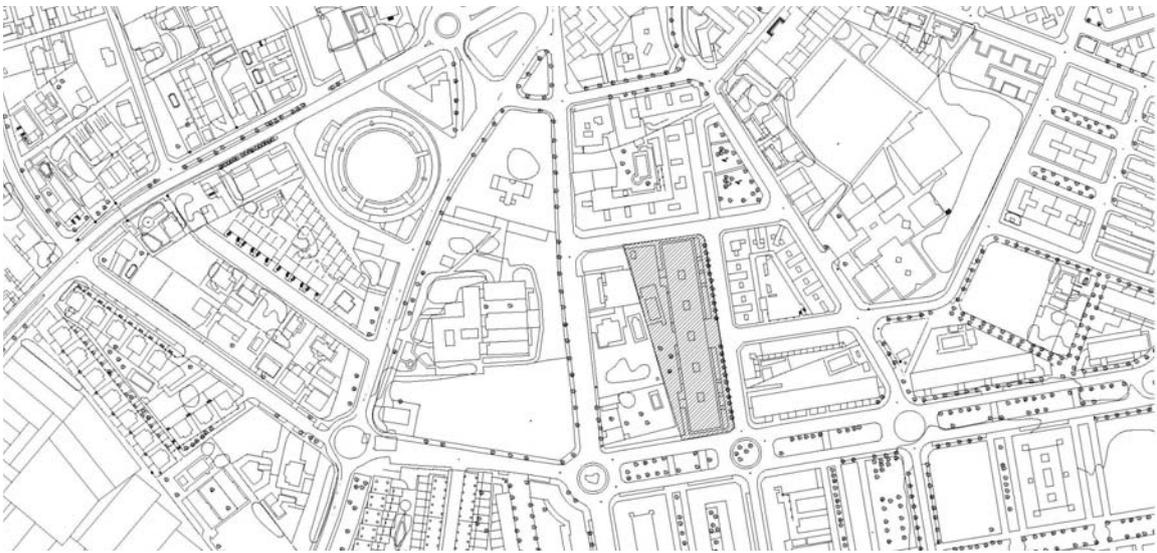
La gran cantidad de instrumentos aprobados a lo largo de la vigencia del Plan suponen la necesidad de realizar un esfuerzo por integrar de forma homogénea y coherente las determinaciones en la Revisión del Planeamiento en redacción. Esto se debe a que las modificaciones, e incluso los Estudios de Detalle, se redactan con diferentes criterios, muchas veces pensando en resolver aspectos puntuales, pero que afectan a la totalidad del plan. Por ejemplo, en algunos casos se han aprobado modificaciones que han introducido usos nuevos en la documentación gráfica pero que luego no han sido regulados en las normas, o bien se ha dado una regulación con una estructura diferente a la contenida en el plan en vigor.

Además de ello, se ha realizado un estudio pormenorizado de cada instrumento aprobado definitivamente, puesto que en algunos casos se han detectado modificaciones que afectaban a un ámbito de actuación mayor que el que se delimitaba en la propia documentación gráfica de la misma; o bien se da el caso de Modificaciones del Plan General donde no se menciona que afectan al Plan Especial de Protección ni en su título, ni en su tramitación, pero que luego el contenido de la modificación afecta a ambos instrumentos. Por último, existen Estudios de Detalle que afectan a la calificación de suelo, o suponen un incremento de la altura máxima permitida en el ámbito, excediendo del contenido de dicho instrumento urbanístico.

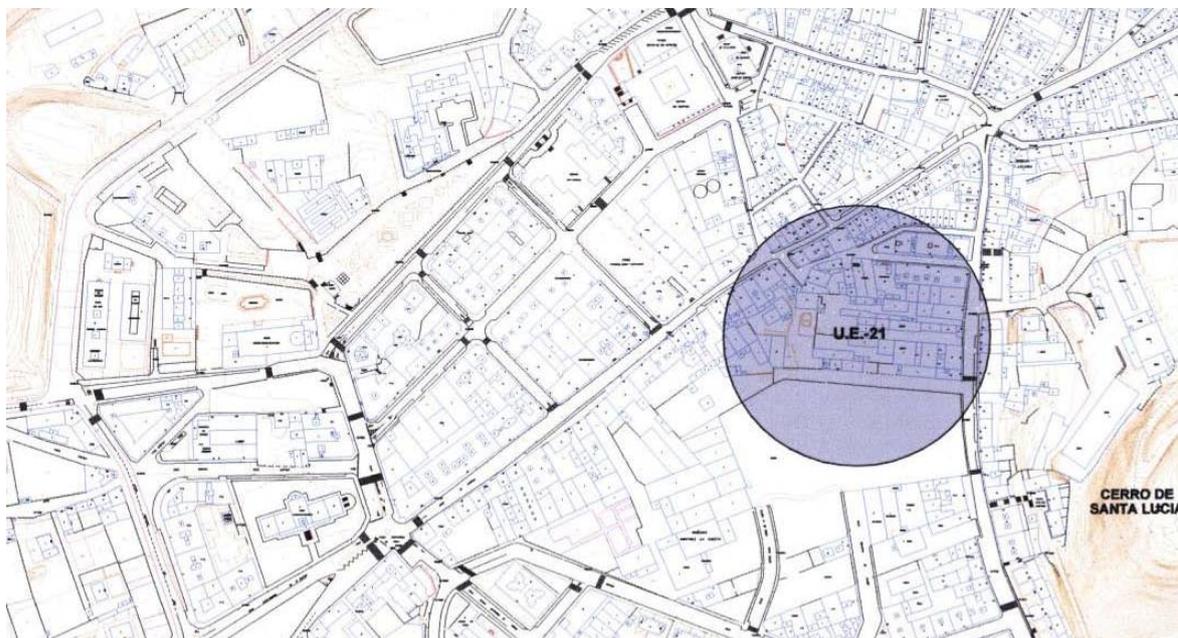
A continuación se incorporan fichas resumen explicativas del contenido de cada uno de los instrumentos de modificación y desarrollo del Plan General vigente que se encuentran aprobados definitivamente: Modificaciones Puntuales del Plan General, Estudios de Detalle de planeamiento general, así como Modificaciones Puntuales y Estudios de Detalle de planeamiento de desarrollo.

4.4.1. Modificaciones de planeamiento general

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>01</b>   | <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.</b> |  |
|   |  |  |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>   |  |  |
| Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.   |  |  |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2003-0002   |  |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 7 de Febrero de 2003   |  |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 5 de Abril de 2003   |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>   |  |  |
| <p>En el solar en la calle Arrabal limitado entre las calles Arrabal y Taranco, se modifica la regulación prevista en el Plan Especial para permitir un aprovechamiento en planta baja del 100% del patio de manzana (con fines comerciales, recreativos, de servicios y oficinas); y para permitir en planta sótano el aprovechamiento del 100% de la superficie del patio para uso aparcamiento.</p>  |  |  |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>  |  |  |
| <p><b>TEXTOS:</b> Se introduce un nuevo texto al final del Artículo 86 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Haro.</p>  |  |  |
| <p><b>PLANOS:</b> Del Plan Especial de Protección se modifican los siguientes planos:</p> <p>En el plano 4 "Alineaciones y Solares Fuera de Ordenación" se elimina la trama correspondiente a fuera de ordenación por ser espacio libre de uso privado en P.E.; en el Plano 5 usos se establece una nueva trama en el interior del patio de manzana "Uso comercial, recreativos, de servicios y de oficinas"; en el plano 8 "Al-tura de la edificación" se establece una trama de Planta Baja, para en interior de la manzana.</p> <p>En el Plan General, en el plano de "Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas" se establece una altura de planta baja en el interior de la manzana.</p> |  |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |  |  |
| <p>Aunque no se menciona en el título de la modificación, ni en el expediente de urbanismo de la CAR, se trata de una modificación tanto del Plan General, como del Plan Especial de Protección.</p>  |  |  |

| 02 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LA UE-3   |                      |
|---|----------------------|
|   |                      |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>   |                      |
| Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.   |                      |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2003-0005         |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 7 de Febrero de 2003 |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 5 de Abril de 2003   |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>   |                      |
| Se modifica la ordenación prevista en la UE-3 planteando una edificación abierta de bloque longitudinal que libera una mayor superficie de suelo de la ocupación, en el que se concentra la edificabilidad. No se modifica la delimitación de la unidad de ejecución, ni su aprovechamiento.  |                      |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>  |                      |
| <b>TEXTOS:</b> Se introduce nueva regulación en la Zona 4 UE-3; Se modifica el número de viviendas tipo.  |                      |
| <b>PLANOS:</b> Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas.  |                      |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |                      |
| La modificación puntual contiene un plano de "Servidumbres de luces y vistas" que es difícil de encajar a nivel de Plan General (posible mención en la normativa particular), al igual que los esquemas de ocupación máxima que contiene. No obstante, como se encuentra edificado, en el Plan se recoge conforme a lo construido, sin entrar a reflejar lo anterior (servidumbres, ocupación máxima por planta). |                      |

**03 MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO EN LA UE-21.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.

|   |                        |
|---|------------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2004-0112           |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 4 de Noviembre de 2004 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 15 de Enero de 2005    |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Redelimitación de la unidad de ejecución UE-21 aumentando el ámbito para incluir de forma completa las parcelas catastrales que en el plan general se incluían de forma parcial, además de incluir tres parcelas más que cuentan con edificaciones en desuso y mal estado y se pretende eliminar para mejorar la ordenación del ámbito; ajustar la ordenación, manteniendo el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

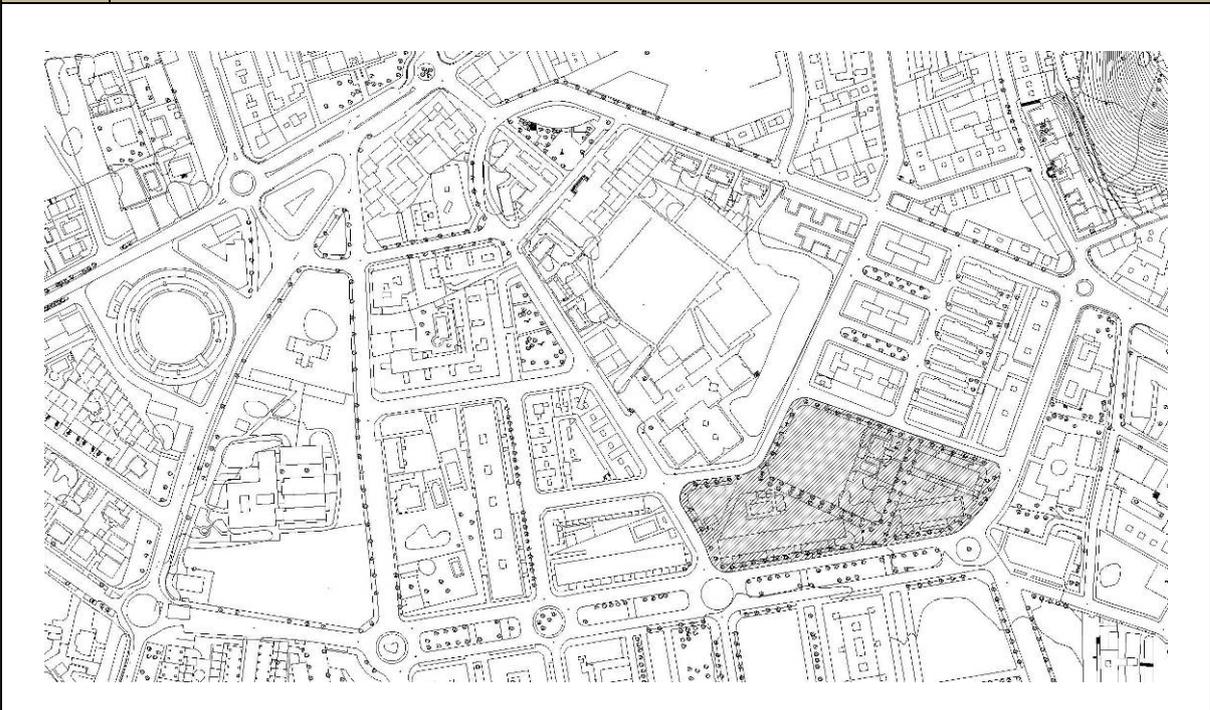
**TEXTOS:** Se añade un artículo único "UE-21", dentro de la "Normativa Urbanística Particular", Zona 5-1 y 5-2 "Suelos Ordenados Intensivos II".

**PLANOS:** Alineaciones, cotas y alturas de la edificación; Usos pormenorizados; Desagregación pormenorizada.

**OBSERVACIONES**

Dentro de la misma manzana, pero fuera del ámbito de la M.P. (al sureste) en la M.P figuran alturas que en el P.G.M. vigente faltaban, en principio por error, puesto que no se entiende la regulación de alturas de ese ámbito, ni dónde están las líneas divisorias entre alturas.

**04 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LA UE-1 DE LA ZONA N° 4.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.

|   |              |
|---|--------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2005-0028 |
|---|--------------|

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Fecha de aprobación definitiva: | 9 de Mayo de 2005 |
|---------------------------------|-------------------|

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Fecha publicación en el B.O.R: | 31 de Mayo de 2005 |
|--------------------------------|--------------------|

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Modificación de la ordenación prevista en la UE-1 de la Zona 4, modificando alineaciones y la volumetría, pero manteniendo la edificabilidad del ámbito. Se busca dar un tratamiento más homogéneo a la unidad, de forma que se eliminan unas viviendas unifamiliares aisladas y un bloque de manzana, proponiendo bloques de viviendas aislados de PB+2, con viviendas en planta baja y espacios libres privados.

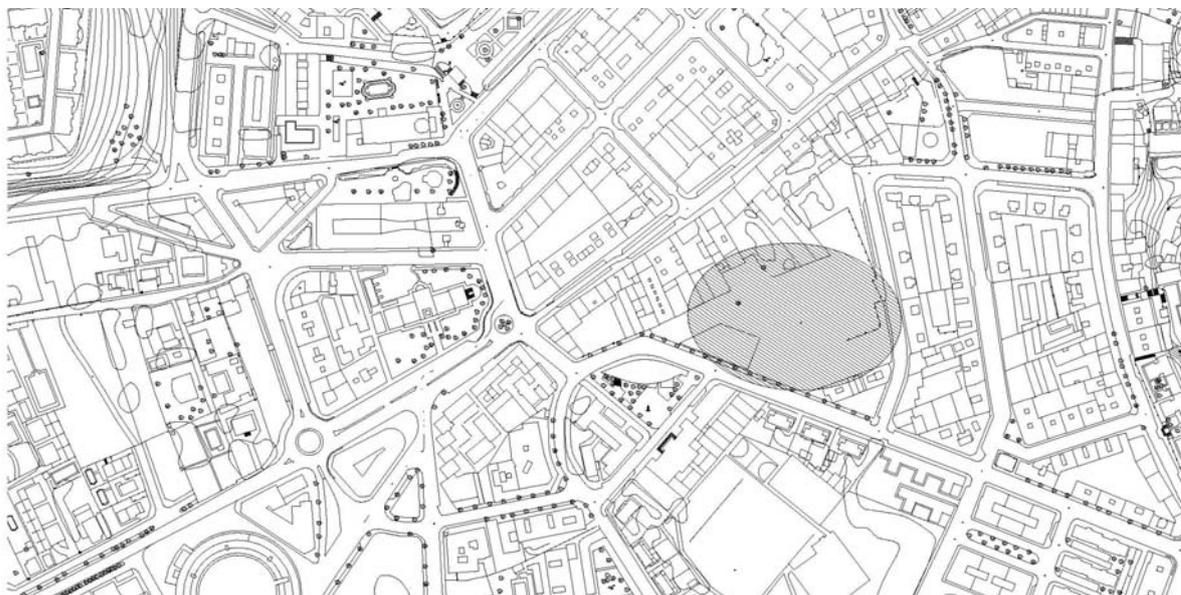
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se modifican las determinaciones particulares de la Zona 4 "Suelos Ordenados Intensivo I" (Se elimina del punto "A.2 Calidad Constructiva Urbana" la mención a las viviendas unifamiliares.

**PLANOS:** Ordenación Pormenorizada; Unidades Básicas; Zonas Homogéneas; Desagregación pormenorizada; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.

**OBSERVACIONES**

**05 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2006-0152            |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 6 de Octubre de 2006    |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 14 de Diciembre de 2006 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Modificación de la calificación del ámbito donde se sitúan las Bodegas Martínez Lacuesta, que pasan de industrial a residencial (las bodegas se trasladan fuera del casco urbano), así como de la gestión y desagregación.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se modifican las unidades de ejecución UE-19 y UE-20 de la Zona 5.1 Suelos Ordenados Extensivos II; la Zona 7 "Suelo Industrial Consolidado", la APA-8 "Juan Carlos I- Santa Lucía".

Se introduce un nuevo artículo que establece las determinaciones de las UE-19, UE-20, UE-34, UE-35 que se integran en Suelo Urbano No Consolidado; y un artículo "A.A.-1" que establece la regulación de la Actuación Asistemática A.A.-1 en el suelo urbano consolidado.

**PLANOS:** Clasificación de suelo (pasa de suelo urbano consolidado a no consolidado); Desagregación pormenorizada; Alineaciones, cotas, y alturas de la edificación; Usos pormenorizados.

**OBSERVACIONES**

**06 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL SECTOR LA GAVIOTA.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal. |                    |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):                       | PO/2006-0125       |
| Fecha de aprobación definitiva:                                       | 4 de Mayo de 2007  |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 19 de Mayo de 2007 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se Delimita un ámbito remitido a planeamiento de desarrollo en suelo urbano, el PERI LA Gaviota, de uso residencial.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se añade una nueva ficha de aplicación en el PERI La Gaviota; Se modifican las Determinaciones Generales en la Normativa Urbanística Particular de la Zona Nº6, donde figura el PERI La Gaviota dividido en dos unidades de ejecución y un sistema general (UE-23A, UE-23B, SGZV GAV), y se modifica asimismo en esa zona el SGZV-28.3. Se modifican también las determinaciones particulares de la zona nº 6.

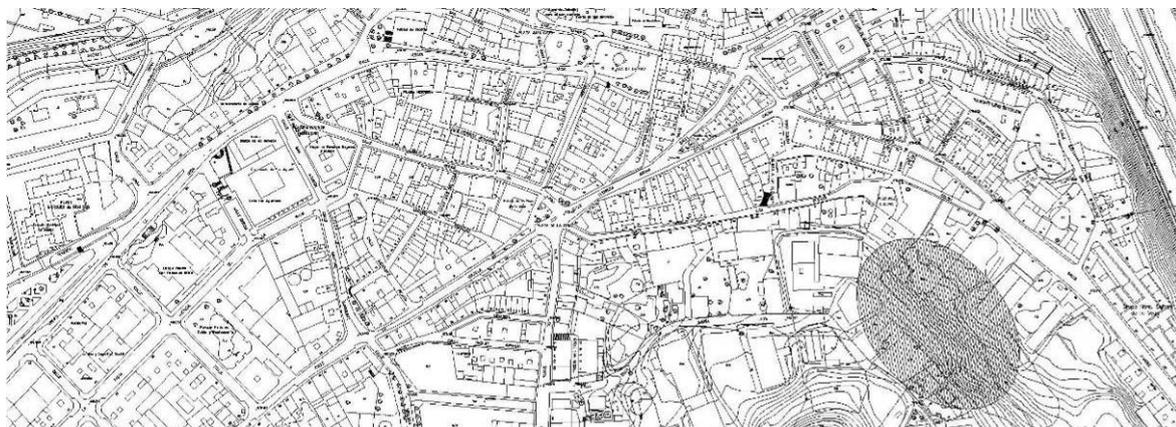
**PLANOS:** Desagregación Pormenorizada.

**OBSERVACIONES**

El PERI la Gaviota se aprobó definitivamente el 7 de marzo de 2008.

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>07</b>  | <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 DEL P.G.M SOBRE USO DEL SUBSUELO PÚBLICO.</b> |  |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>  |   |  |
| Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.  |   |  |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2007-0066  |  |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 25 de Mayo de 2007  |  |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 28 de Junio de 2007   |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>  |   |  |
| Se permite la construcción de aparcamientos subterráneos en los espacios libres de uso público (calificados como Viales de Uso Público, y Espacios Libres de Uso Público). |   |  |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>   |   |  |
| TEXTOS: Artículo 63.3 de la Ordenanza de Edificación.  |   |  |
| PLANOS: No se modifican.   |   |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |   |  |
|  |   |  |

**08 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL P.G.M EN SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE "A" (S.G.Z.V.-A).**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2007-0079        |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 20 de Junio de 2007 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 07 de Julio de 2007 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación tiene por objeto modificar el modo de obtención de parte de los terrenos del S.G.Z.V.-A, eliminando su adscripción a los sectores S-1.1, S-1.2, S-1.3, S-1.4, S-2 y S-3, y proponiendo que su obtención se realice por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente en el momento de la modificación.

Una parte de los terrenos ya se ha obtenido con el desarrollo de los sectores S-1.1, S-1.2, S-1.3, S-1.4 que cuentan con proyecto reparcelación aprobado definitivamente, y que pasa a denominarse lo ya obtenido como S.G.Z.V.-A. Y los que faltan de obtener (S.G.Z.V.A.-2) con una superficie de 5.254 m2, en la presente modificación no se adscriben ni al sector S-2 ni al S-3.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Artículo 00 Normas Pormenorizadas de la Zona nº 8 Suelo Urbanizable Delimitado.

**PLANOS:** G-1 Clasificación de suelo; G-3 Desagregación Pormenorizada; G-5 Sistemas Generales.

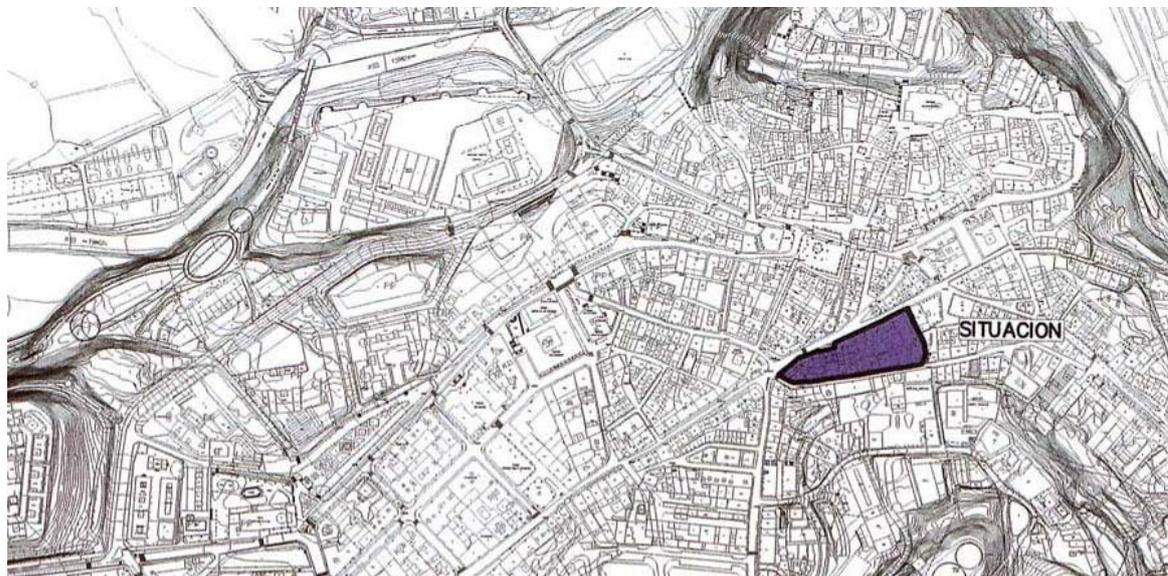
**OBSERVACIONES**

En la ficha de determinaciones de la Zona 8 propuesta en la modificación, en la casilla del aprovechamiento medio total figura por error la misma cifra que en el Plan General en su estado actual, cuando el los datos han cambiado al haberse eliminado el SGZV-A de dicha ficha. En el refundido del plan se ha corregido este aspecto, para que el resto de los cálculos de la tabla sean coherentes (menciona en la memoria de la M.P que no se modifica, pero al mantener el aprovech. lucrativo total, pero variar la superficie, el cociente, esto es el aprovechamiento medio sí varía).

Por otra parte, sin mencionarlo en la memoria de la M.P., introduce el siguiente párrafo en la Normativa Particular de la Zona 8.B del Suelo Urbanizable Delimitado Semiintensivo": *"Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores, bien sea de forma individualizada, bien de forma global, preverán al menos el 18% total de las viviendas de Protección Pública"*.

Este mismo párrafo se elimina en el apartado B del "Suelo Urbanizable Delimitado Extensivo".

**09 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M EN RELACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2006-0153

Fecha de aprobación definitiva:

14 de Septiembre de 2007

Fecha publicación en el B.O.R:

29 de Enero de 2008

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se propone permitir la ocupación del patio de manzana en la planta baja de la calle Lucrecia Arana y la posibilidad de edificar el 100% de la planta sótano. Se respetan las alineaciones de las plantas altas. Se modifica el uso del patio de manzana, que pasa de espacio libre de uso privado a un nuevo uso que se introduce en la modificación: "Comercial, recreativo, de servicio y oficinas".

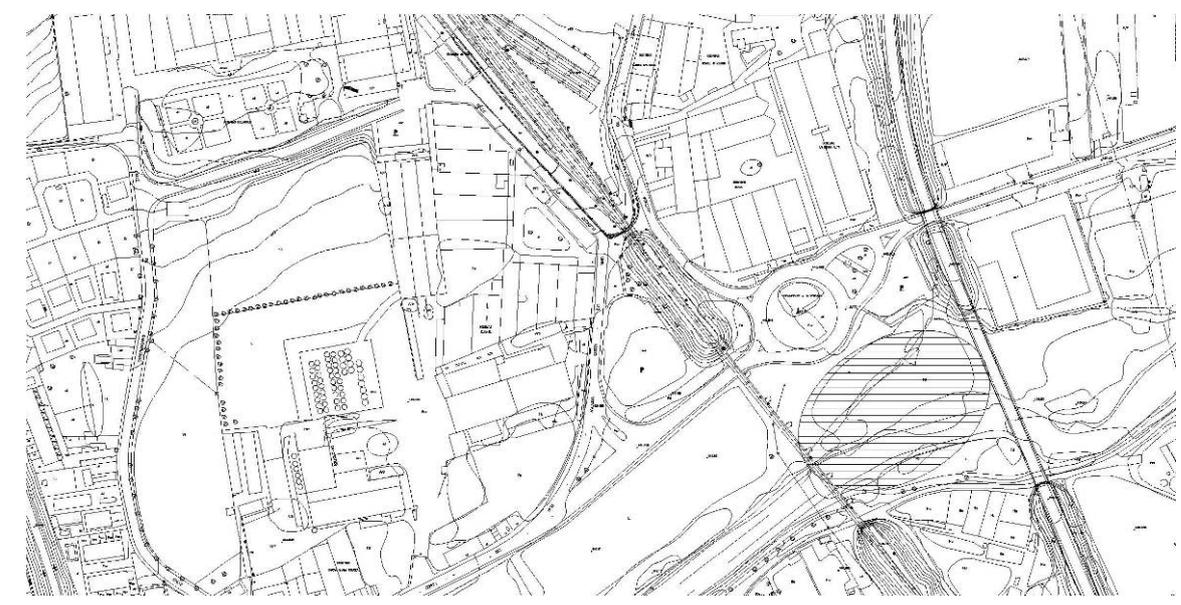
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se modifica del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, el Artículo 86 "Prohibición de construcciones en patios interiores".

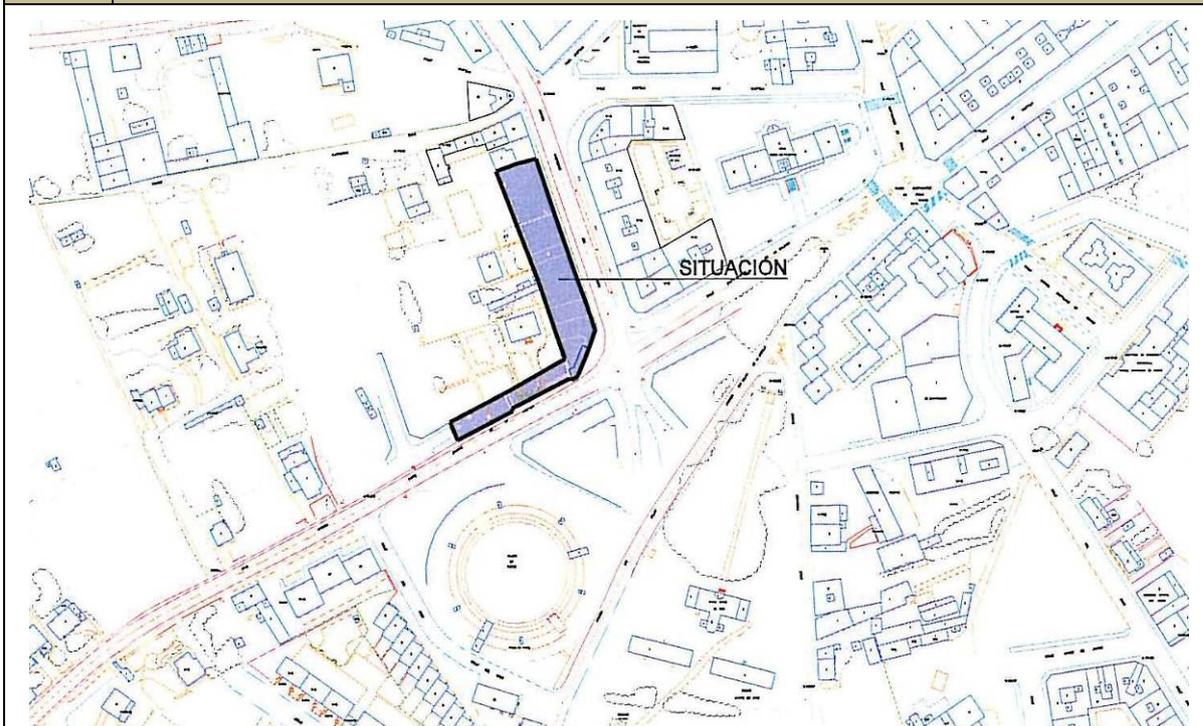
**PLANOS:** Del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico, se modifican los planos de Usos, y el de Alturas.

**OBSERVACIONES**

Pese a que el expediente se denomina M.P. del P.G.M., se trata exclusivamente de una modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico.

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>10</b>   | <b>CORRECCIÓN DE ERRORES DEL P.G.M. REFERENTE A LA U.E. 32.</b> |  |
|   |   |  |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>   |   |  |
| Tipo de instrumento: Corrección de errores del Plan General Municipal.  |   |  |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2007-0054  |  |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 14 de Septiembre de 2007  |  |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 25 de Octubre de 2007   |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>   |   |  |
| Excluir del suelo urbano no consolidado dentro de la UE-32, una superficie de 5.479 m2 de terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº 183 "Riberas de Ebro y Tirón", que pasan a clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces fluviales, riberas y márgenes.   |   |  |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>  |   |  |
| TEXTOS: El Artículo 00 "Normas Pormenorizadas" de la zona 7.2, de la Normativa Urbanística Particular.  |   |  |
| PLANOS: Usos Globales; Ordenación Pormenorizada; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas; Clasificación; Categorización del Suelo No Urbanizable, Zonas Homogéneas, Desagregación Pormenorizada,   |   |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |   |  |
| A pesar de que la corrección de errores, como consecuencia de cambiar la clasificación de unos terrenos que pasan a suelo no urbanizable, afecta a la mayoría de los planos del Plan General, en el documento de corrección de errores no figuran dichos planos modificados, tratándose de un documento incompleto, lo que debe tenerse en cuenta a la hora de integrarlo en el planeamiento. |   |  |

**11 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL P.G.M. EN UE-14**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Tipo de instrumento: Modificación Puntual del Plan General Municipal. |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):                       | PO/2008-0176            |
| Fecha de aprobación definitiva:                                       | 19 de Diciembre de 2008 |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 23 de Enero de 2009     |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El objetivo es ajustar la ordenación prevista en el P.G.M. para permitir la ejecución de una rotonda en el cruce entre la calle Santo Domingo de la Calzada (LR-111) y la Avda. Ingeniero del MOPU. Para ello se modifican las alineaciones, previendo mayor cesión de espacios públicos al sureste de la parcela; se reduce la ocupación de la parcela, del 100% al volumen edificable; se aumenta la altura de la edificación, que pasa de B y B+2 en el estado actual, a B+3; se modifican los usos pormenorizados, pasando de "Residencial Extensivo" en el estado actual, a "Residencial Intensivo" y "Zona verde" (privada).

No se modifica el ámbito de la unidad, ni el aprovechamiento, ni la edificabilidad, ni resto de parámetros urbanísticos.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

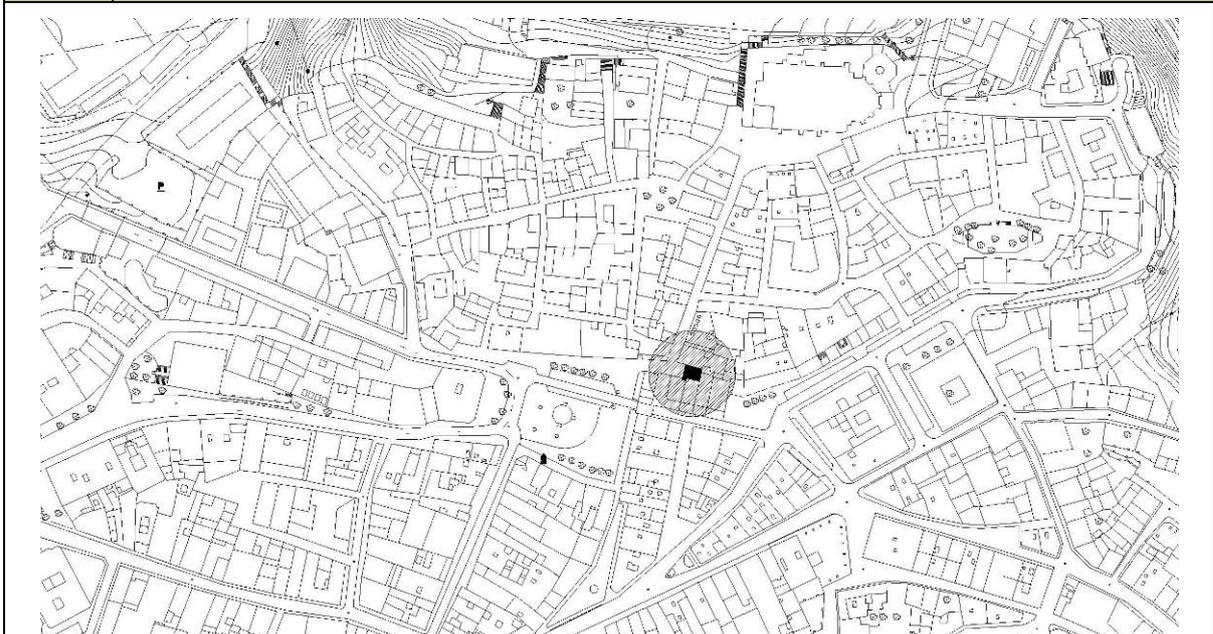
**TEXTOS:** No se modifican

**PLANOS:** Alineaciones, cotas, y alturas de la edificación; usos pormenorizados

**OBSERVACIONES**

Al norte de la UE-14, aunque queda fuera del ámbito de la modificación, figuran alturas diferentes a las del Plan General (figura todo en B+3, sin una parte en B). Posible error a corregir.

**12 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PEPCHA Y Nº 15 DEL P.G.M. EN CALLE SANTO TOMÁS Nº 2.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Agrupa en un solo documento una Modificación puntual de Plan General Municipal, y Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2008-0176            |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 19 de Diciembre de 2008 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 23 de Enero de 2009     |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Rebajar el grado de protección del edificio situado en calle Santo Tomás 2 (edificio anexo al Ayuntamiento), que pasa de protección 2 a 4.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** En el "Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro", se modifica la ficha de la parcela catastral 27408, nº 27

**PLANOS:** Del Plan General Municipal se modifican los planos: Grados de protección del patrimonio y elementos de interés cultural.

Del Plan Especial de Protección se modifica: 3. Edificios protegidos y edificios susceptibles de protección;

**OBSERVACIONES**

**13 MODIFICACIÓN PUNTUAL N5 DEL PEPPHA Y N° 14 DEL P.G.M. EN C/ LAÍN CALVO 9 Y 11**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Agrupa en un solo documento una Modificación puntual de Plan General Municipal, y Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2008-0128        |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 13 de Marzo de 2009 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 30 de Marzo de 2009 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Rebajar el grado de protección de los edificios situados en calle Laín Calvo números 9 y 11, que pasan de protección 2 a 4.  
Cambio de las alturas en dichos edificios, pasando de altura actual a B+3.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** En el "Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro", se modifican las fichas de la parcela catastral 27392, nº 29 y 60.

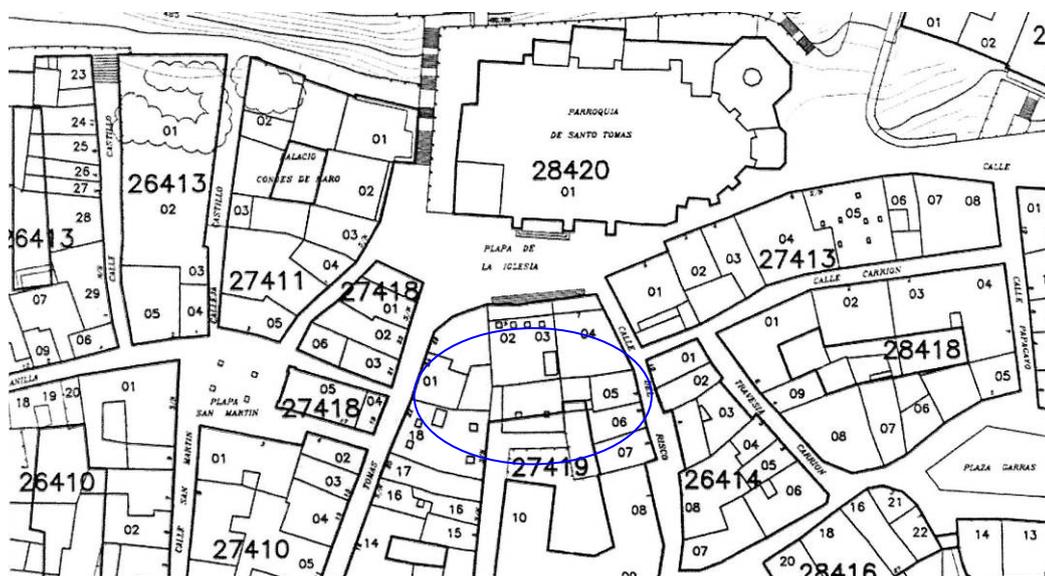
**PLANOS:** Del Plan General Municipal se modifican los planos: Grados de protección del patrimonio y elementos de interés cultural. El de Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas no es necesario modificarlo, puesto que ya figuraba como B+3, lo que no concordaba con el P.E.P.P.H.

Del Plan Especial de Protección se modifican: 3. Edificios protegidos y edificios susceptibles de protección; 5. Usos; 8. Altura de la edificación.

**OBSERVACIONES**

En todos los títulos del texto y de los planos de la modificación, figura únicamente "Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro"; es decir, no se hace referencia en el documento a que también se modifica el P.G.M. No obstante, en el BOR de fecha 30 de marzo de 2009 se publicó la "Aprobación definitiva de la modificación puntual nº 14 del P.G.M. y nº 5 del plan especial de protección del conjunto histórico-artístico de Haro", por lo que quedan modificados ambos documentos. La Protección contenida en el P.G.M. en su estado actual no era concordante con el P.E.P.P.H.

**14 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPCHA Y N° 16 DEL P.G.M. EN PLAZA DE LA IGLESIA 16**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Agrupa en un solo documento una Modificación puntual de Plan General Municipal, y Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2010-0079        |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 15 de Abril de 2011 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 2 de Mayo de 2011   |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Modificar las alineaciones, de forma que se incluya parte del edificio existente que en el planeamiento vigente se encuentra en situación de fuera de ordenación.

Aumentar la altura de la edificación en la parte de la parcela que se encuentra a inferior cota, pasando de B+2 a B+3.

Modificar el uso de las plantas alzadas de "Bar Restaurante" a "Vivienda Libre", en la ficha del Plan Especial de Protección.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

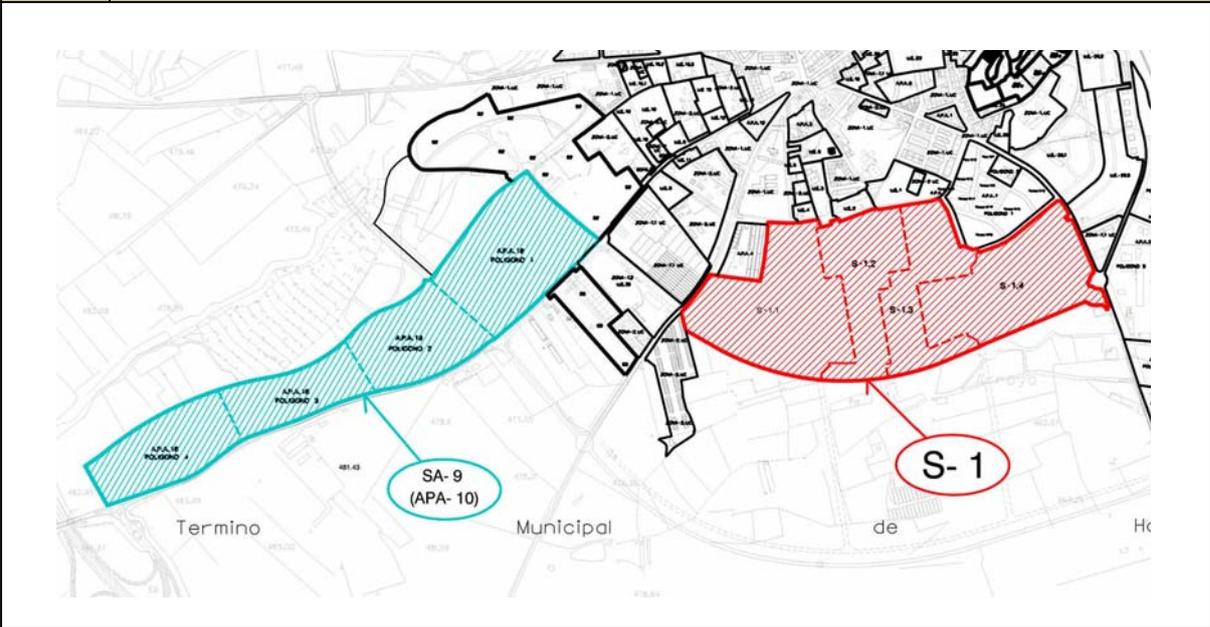
**TEXTOS:** En el "Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Bienes de Valor Cultural de Haro", se modifican las fichas de la parcela catastral 27419, nº 02 y 03.

**PLANOS:** Del Plan General Municipal se modifican los planos: Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas; Ordenación pormenorizada; Grados de protección del patrimonio y elementos de interés cultural.

Del Plan Especial de Protección se modifican: 3. Edificios protegidos y edificios susceptibles de protección; 4. Alineaciones-solares; 5. Usos; 6. Áreas con problemática homogénea; 8. Altura de la edificación.

**OBSERVACIONES**

**15 MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO EN SECTORES S-1 Y SA-9 (APA 10) DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal. |                     |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):                      | PO/2012-0028        |
| Fecha de aprobación definitiva:                                      | 29 de Junio de 2012 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                                       | 25 de Julio de 2012 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

En el SA-9 se cambia la calificación de una parcela de "Equipamiento Deportivo" de 6.397 m2, que pasa a Zona Verde Pública; y en el S-1 una superficie de 6.397 m2 de Zonas Verdes Públicas pasan a calificarse como Dotación Deportiva Pública.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** No se modifica la normativa del Plan General.  
**PLANOS:** Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, alturas y rasantes.

**OBSERVACIONES**

La modificación incluye las fichas de las parcelas afectadas dentro del proyecto de reparcelación, en su estado actual y modificadas.  
 En el SA-9, los planos de estado actual no se corresponden con lo grafiado en la documentación del Plan General (los usos dotacionales se ubican en diferente localización); en la nueva documentación del Plan, se recoge el Polígono 1 del SA-9 conforme figura en la presente modificación, y se ajusta también el Polígono 1 a la nueva cartografía (lo que supone modificación de alineaciones conforme al vial ejecutado, etc).

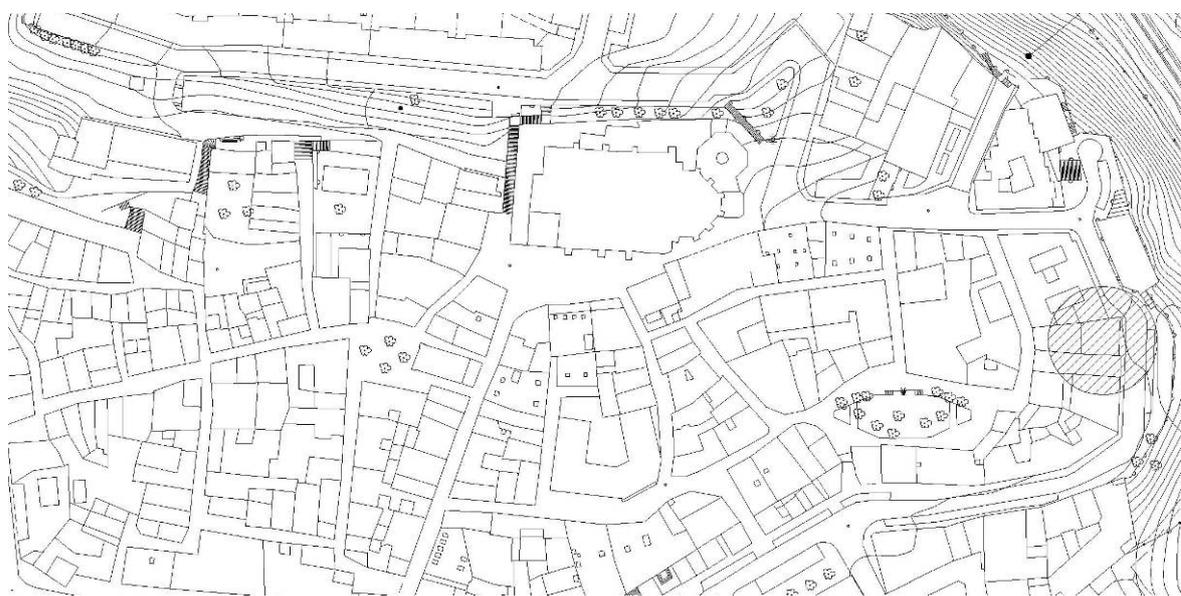
|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| <b>16</b>  | <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO EN LA PARCELA 2.G DE LA UE-21.</b> |                      |
|    |   |                      |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>  |   |                      |
| Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.   |   |                      |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  |   | PO/2012-0029         |
| Fecha de aprobación definitiva:  |   | 6 de Julio de 2012.  |
| Fecha publicación en el B.O.R:   |   | 25 de Julio de 2012. |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>  |   |                      |
| Incrementar la altura máxima permitida en la parcela 2-G, pasando de B+ 4 a B + 5; establecer un retranqueo de 3 metros en plantas elevadas respecto de la edificación colindante existente. Es decir, se mantiene la ocupación del solar, y se aumenta la altura de B+4 a B+ 5, excepto en una banda irregular de 3 m. que se pasa de B+ 4 a B. |   |                      |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>   |   |                      |
| TEXTOS: No se modifican.   |   |                      |
| PLANOS: Alineaciones y alturas de la edificación.  |   |                      |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |   |                      |
|  |   |                      |

**17 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO EN C/VENTILLA Nº 1.**



| DATOS DEL EXPEDIENTE  |                         |
|---|-------------------------|
| Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.  |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2012-0058            |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 31 de Octubre de 2012   |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 14 de Noviembre de 2012 |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN  |                         |
| En relación con protección del edificio, se elimina la restricción existente de modificar el mirador, ampliando el alcance de las intervenciones permitidas en el mismo y contemplando su eliminación, manteniendo la protección de grado 2 en el resto del edificio.   |                         |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN   |                         |
| <p><b>TEXTOS:</b> Se añade en el Plan General una ficha que regula las actuaciones permitidas en el edificio, que cuenta con nivel de protección 2. Como este edificio no estaba protegido en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico, no existe ficha específica en el Catálogo de Edificios; sin embargo, se redacta para la presente M.P una ficha siguiendo la misma estructura de las contenidas en el mencionado Plan Especial de Protección.</p> <p><b>PLANOS:</b> No se modifican (puesto que no se modifica el grado de protección del edificio, sino únicamente se varían las determinaciones para el mirador).</p> |                         |
| OBSERVACIONES   |                         |
| Considerar el encaje de la ficha de protección dentro de la normativa del Plan General, por ser el único edificio protegido por el Plan General vigente que cuenta con ficha.   |                         |

**18 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO EN C/ EL PARDO Nº 5.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

Fecha de aprobación definitiva:

3 de Mayo de 2013

Fecha publicación en el B.O.R:

20 de Mayo de 2013

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se modifica la alineación en el solar de la calle El Pardo nº 5, para dar continuidad a los edificios colindantes, cediendo una parte de espacio para viales. Se eleva la altura máxima permitida de B+3 a B+4.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** No se modifican.

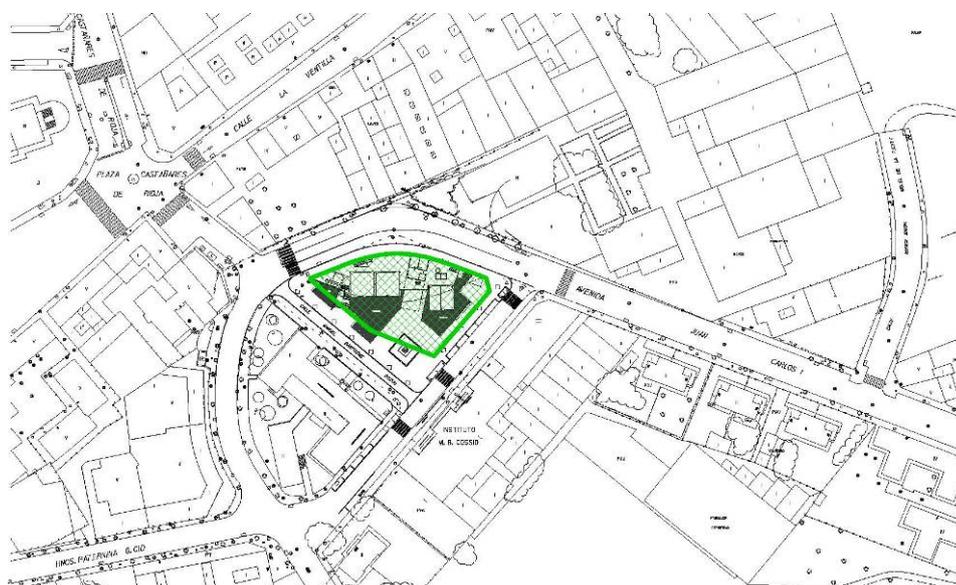
**PLANOS:** Del Plan General se modifican: Ordenación Pormenorizada; Desagregación pormenorizada; Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas.

Del Plan Especial se modifican: Plano parcela y parcelas catastrales; Edificios protegidos y susceptibles de protección; Alineaciones-solares, fuera de ordenación; Usos; Áreas con problemática homogénea; Altura de la edificación.

**OBSERVACIONES**

Se trata de una modificación del Plan General, que se refleja también en el Plan Especial de Protección, puesto que cambian las alineaciones.

**19 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO EN C/MANUEL BARTOLOMÉ COSSIO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

Fecha de aprobación definitiva:

3 de Mayo de 2013

Fecha publicación en el B.O.R:

20 de Mayo de 2013

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se modifican las alineaciones de la parcela situada en la calle Manuel Bartolomé Cossío, manteniéndose su superficie y edificabilidad.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

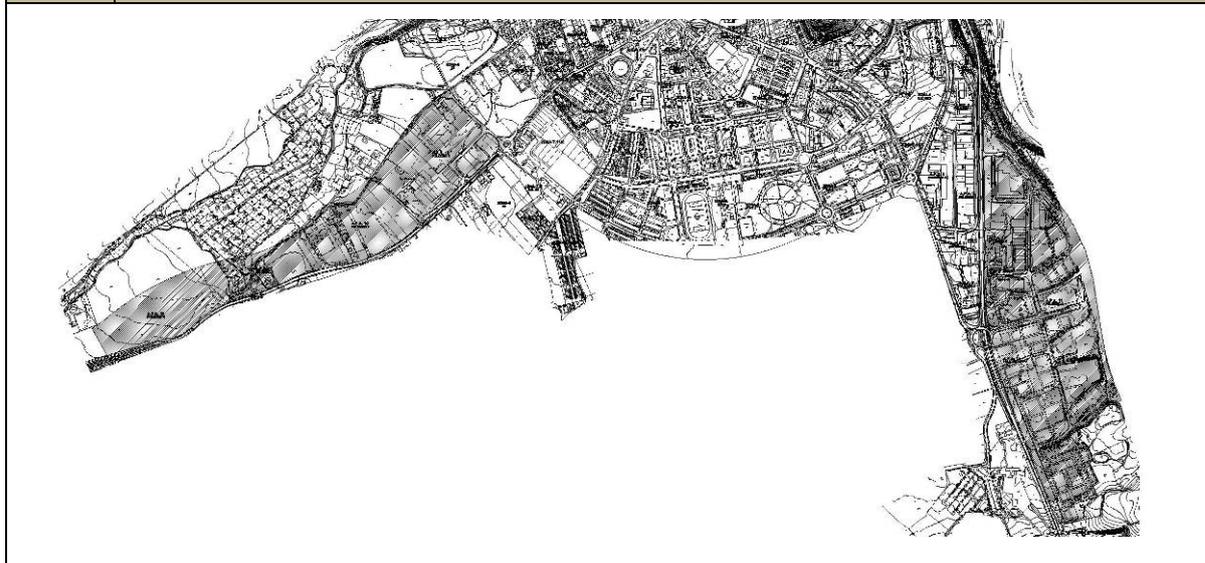
TEXTOS: No se modifican

PLANOS: Usos pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas.

**OBSERVACIONES**

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| <b>20</b>  | <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 21 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 28.1, 28.2, 28.3 DE HARO.</b> |                          |
|    |   |                          |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>  |   |                          |
| Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.   |   |                          |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  |   |                          |
| Fecha de aprobación definitiva:  |   | 13 de Septiembre de 2013 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   |   | 04 de Octubre de 2013    |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>  |   |                          |
| Se completa el diseño urbano en cuanto a retranqueos y fondos y se establecen las dimensiones mínimas de parcela por vivienda en las edificaciones a construir en las Unidades de Ejecución U.E.-28.1, U.E.-28.2 y U.E.-28.3.  |   |                          |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>   |   |                          |
| TEXTOS: Normativa Urbanística Particular de la Zona 6.   |   |                          |
| PLANOS: No figuran   |   |                          |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |   |                          |
| <p>En la normativa particular de la zona 6 modificada que se incluye en la modificación (y se publica en BOR) no figuran textos de modificaciones aprobadas con anterioridad (que sí hemos incluido en el documento refundido), y se hace mención al ámbito del PERI GAVIOTA como ámbito en el que se tiene que aprobar el PERI, que no obstante se encuentra aprobado definitivamente (7 de marzo de 2008).</p> <p>Se estimó por parte de la Consejería un recurso relativo a la delimitación de las unidades de ejecución.</p> |   |                          |

**21 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 23 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN LOS SECTORES DE ACTUACIÓN SA9 (APA 10) Y FUENTECIEGA (APA11).**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan General Municipal.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

Fecha de aprobación definitiva:

31 de Octubre de 2013

Fecha publicación en el B.O.R:

08 de Noviembre de 2013

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se trata de una modificación puntual que afecta a la normativa urbanística particular de dos zonas con planeamiento ya aprobado (A.P.A.) que incorpora el plan general: la A.P.A. SA-9, y la A.P.A 11 (Fuenteciega). Se añade regulación relativa a estaciones de servicio e hidrocarburos.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se modifica el artículo 4 del Plan Parcial SA-9, de forma que al final del apartado 4.2 Usos Permitidos, se añade el siguiente párrafo: *"Asimismo se permite el uso de Estación de Servicio o almacenamiento y suministro al por menor de carburantes"*. En el punto 4.3 Usos Prohibidos se añade *"(...) con la excepción hecha en el último párrafo del artículo 4.2 (...)"*.

En la normativa urbanística particular de la APA 11, se modifican los siguientes artículos:

Art. 27 Uso Industrial, se añade al final lo siguiente: *"No obstante, se autorizarán aquellos usos recogidos en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, en los términos señalados en el mismo"*.

Al final del Art. 28 Usos compatibles con el industrial se añade: *"El uso Estación de servicio o almacenamiento y suministro al por menor de carburantes"*.

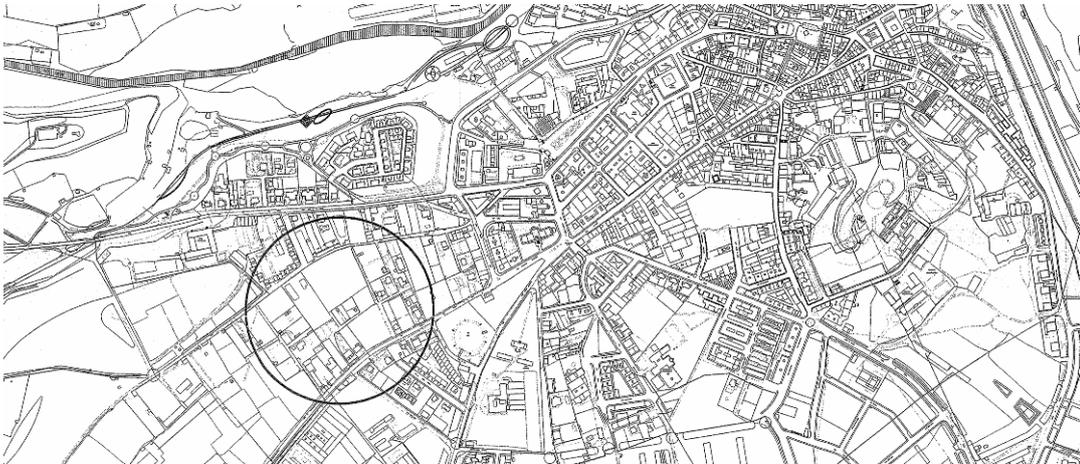
Al final del Art. 49 Usos Prohibidos se añade el siguiente párrafo: *"Asimismo podrá ser autorizado el uso Estación de Servicio o almacenamiento y suministro al por menor de carburantes"*.

**PLANOS:** No se modifican

**OBSERVACIONES**

4.4.2. Estudios de detalle de planeamiento general

| 01 ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 26   |                      |
|--|----------------------|
|  |                      |
| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                      |
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle  |                      |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2001-0097         |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 28 de Agosto de 2001 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 2 de Octubre de 2001 |
| DESCRIPCIÓN  |                      |
| Reordena las alineaciones interiores en la unidad de ejecución nº 26.  |                      |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                      |
| TEXTOS: No se modifican.   |                      |
| PLANOS: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.  |                      |
| OBSERVACIONES  |                      |
| El ámbito se encuentra edificado, de cara a la Revisión del Plan General se recogerá conforme a lo construido, que en algunos casos queda fuera de los retranqueos a la edificación previstos en el plan; asimismo se graficará como espacio libre privado el espacio libre de edificación (en el Estudio de Detalle no se recoge este aspecto). |                      |

| 02 ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 10   |                         |
|--|-------------------------|
|    |                         |
| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                         |
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle  |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2002-0029            |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 18 de Diciembre de 2001 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 2 de Febrero de 2002    |
| DESCRIPCIÓN  |                         |
| Reordenación del ámbito, de las alineaciones exteriores e interiores.  |                         |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                         |
| <p><b>TEXTOS:</b> Se introduce la siguiente regulación en la normativa particular de la Zona 3:</p> <p>“Las alineaciones de las edificaciones previstas a espacios públicos de cesión (vialidad, espacios libres...) serán de 5 metros. Las alineaciones de las edificaciones a límite de parcelas privadas serán de 3 m., salvo acuerdo de adosamiento en medianería.</p> <p>La cota de planta baja de las diferentes edificaciones previstas podrán elevarse hasta 1,5 metros, la cota correspondiente al punto medio de la acera a la que de frente la parcela.</p> <p>La rasante indicada en el interior de la parcela privatizable podrá reajustarse +/- 60 cm.”.</p> |                         |
| <b>PLANOS:</b> Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.  |                         |
| OBSERVACIONES  |                         |
| En la parte suroeste de la unidad, con los retranqueos previstos en el Estudio de Detalle una vivienda queda en situación de fuera de ordenación; en la Revisión del Plan se estudiará el ajuste de la alineación a la edificación existente, en este caso y el resto de parcelas ya edificadas con que cuenta el ámbito.  |                         |

**03 ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2002-0022            |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 18 de Diciembre de 2001 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 2 de Febrero de 2002    |

**DESCRIPCIÓN**

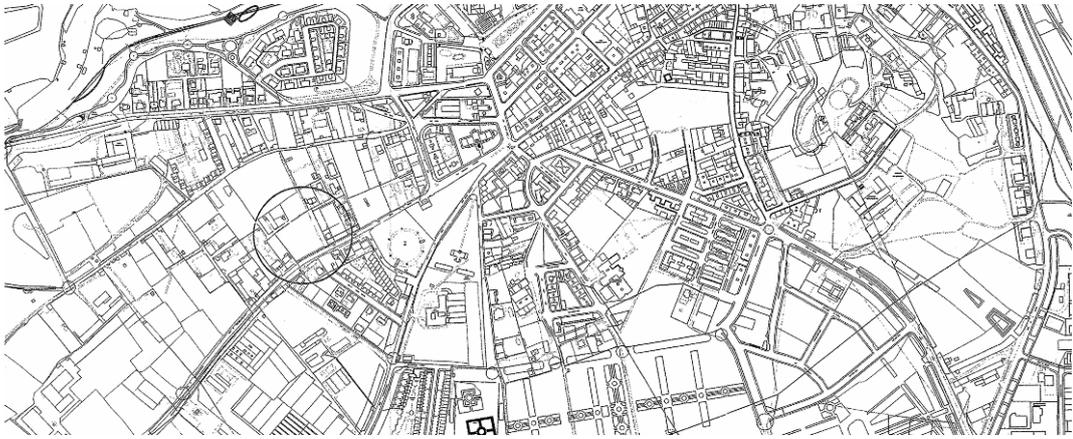
El Estudio de Detalle modifica la ordenación prevista para la UE-3, planteando una edificación abierta de bloque longitudinal que libera una mayor superficie de suelo de ocupación.

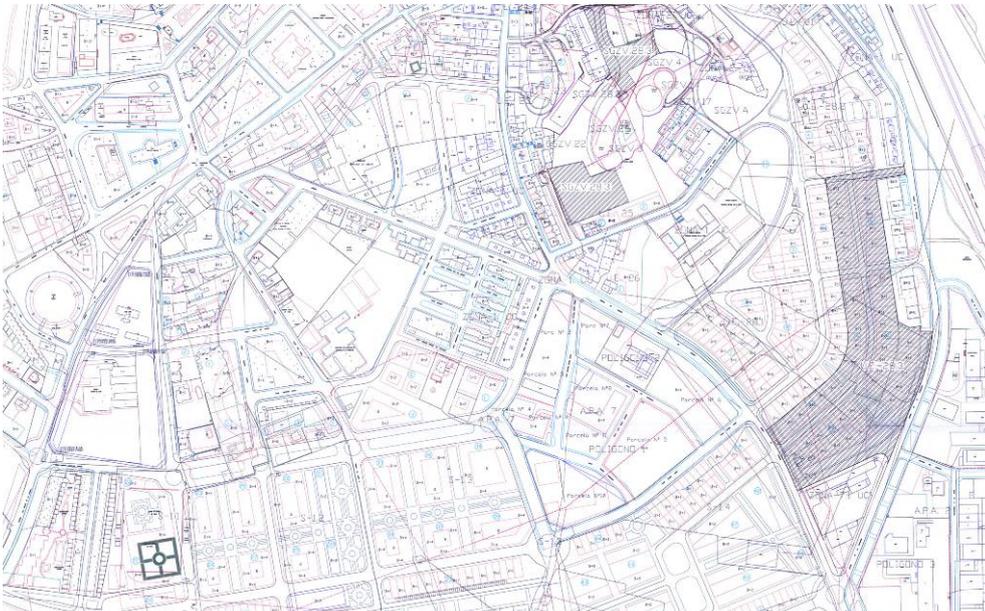
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

- TEXTOS: Normativa Urbanística Particular (UE-3)
- PLANOS: Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.

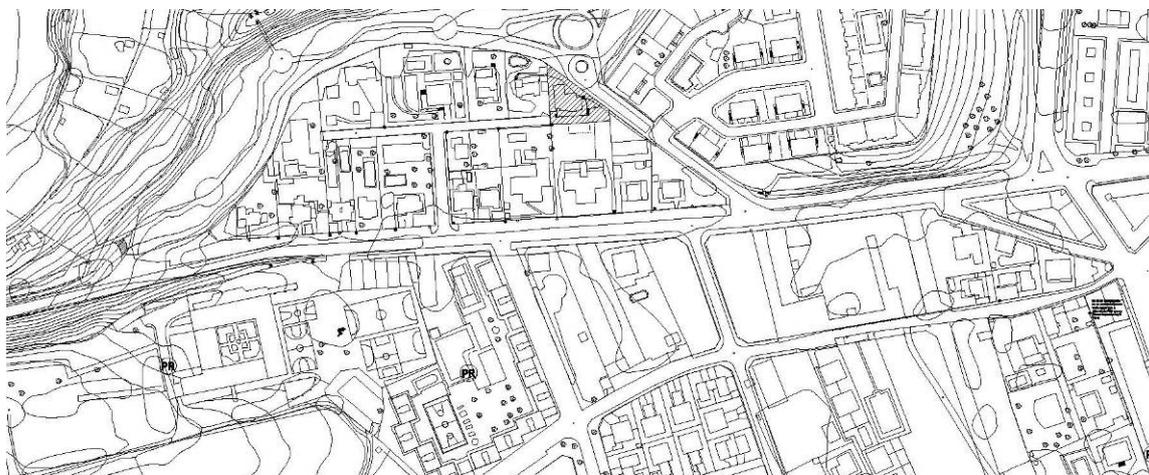
**OBSERVACIONES**

Posteriormente, se aprobó en este mismo ámbito una Modificación Puntual, por lo que el presente Estudio de Detalle no lo hemos incluido en el refundido del plan, sino que figura la Modificación Puntal, que está vigente por ser posterior en el tiempo.

| 04 ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 9  |                         |
|--|-------------------------|
|    |                         |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>  |                         |
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle  |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2002-0038            |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 18 de Diciembre de 2001 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 2 de Febrero de 2002    |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>   |                         |
| <p>Se reordenan los volúmenes edificables, de forma que se agrupa la parte edificable en la superficie sensiblemente cuadrada en esquina, mientras que enfrente la parcela alargada resultante se destina a parcela privada no edificable. Se establece retranqueos de 3 y 5 metros a linderos y viales, respectivamente.</p>  |                         |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>   |                         |
| <p><b>TEXTOS:</b> Se introduce la siguiente regulación en la normativa particular de la Zona 3:</p> <p>“Las alineaciones de las edificaciones previstas a espacios públicos de cesión (vialidad, espacios libres...) serán de 5 metros. Las alineaciones de las edificaciones a límite de parcelas privadas serán de 3 m., salvo acuerdo de adosamiento en medianería.</p> <p>La cota de planta baja de las diferentes edificaciones previstas podrán elevarse hasta 1,5 metros, la cota correspondiente al punto medio de la acera a la que de frente la parcela.</p> <p>La rasante indicada en el interior de la parcela privatizable podrá reajustarse +/- 60 cm.”.</p> |                         |
| <b>PLANOS:</b> Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.  |                         |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |                         |
| <p>Aunque no figura en el ED como tal, se han recogido en el Plan General como espacios verdes privados las superficies de parcelas privadas no edificables.</p> <p>El ED no coincide exactamente con lo edificado, aspecto que se ajustará en la Revisión del Plan.</p>   |                         |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>05</b>  | <b>ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 28.3</b> |  |
|    |  |  |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>  |  |  |
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle  |  |  |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2002-0088   |  |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 23 de Abril de 2002                                      |  |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 28 de Mayo de 2002                                       |  |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>   |  |  |
| Se modifica la ordenación prevista en el ámbito, proponiendo pastillas edificables de B+1  |  |  |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>   |  |  |
| <b>TEXTOS:</b> En la Zona 6 de las Normas Particulares, en el apartado de la unidad de ejecución 28.3, se modifica la superficie de suelo privado.   |  |  |
| <b>PLANOS:</b> Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas   |  |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |  |  |
| Se introduce un nuevo uso pormenorizado: "Residencial Semi- intensivo", en la documentación gráfica, pero no se regula en la normativa.  |  |  |
| Se cita que se está modificando el sistema de actuación de la unidad de ejecución (para pasar de cooperación a compensación) pero el ED no lo modifica; por tanto, se deja cooperación en el refundido de la normativa del Plan General Municipal vigente. |  |  |

**06 ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA BRETÓN DE LOS HERREROS 4**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

|   |                     |
|---|---------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2002-0087        |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 30 de Abril de 2002 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 22 de Junio de 2002 |

**DESCRIPCIÓN**

El ED ordena el volumen edificable en la parcela, para la construcción de una vivienda unifamiliar, ya ejecutada. El Plan general marca un retranqueo de 3 m. en la parcela, altura de B+1, y edificabilidad máxima, que se respeta en el ED. No obstante, en el ED se propone que una pequeña parte de la edificación sea de B+2.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

TEXTOS:

PLANOS:

**OBSERVACIONES**

La manzana completa se ordena en el Plan General estableciendo las alineaciones del conjunto, sin entrar a definir las alineaciones interiores de las edificaciones. Por tanto, para no establecer una ordenación diferente en una única parcela, que además cuente con altura mayor que el resto lo que puede suponer un agravio comparativo, en el refundido del plan vigente no se incluye el presente ED (puesto que la ordenación del ámbito se realiza de forma que no encaja correctamente la forma de ordenar conforme al ED, que establece alineaciones interiores, a diferencia del resto). Por otra parte, conforme a la legislación urbanística, un Estudio de Detalle es un instrumento que no puede aumentar la altura máxima del ámbito.

No obstante, en las siguientes fases de revisión del Plan se realizará un estudio para recoger la ordenación del conjunto de la manzana más acorde con la realidad, puesto que las parcelas se encuentran edificadas.

**07 ESTUDIO DE DETALLE Y REDELIMITACION EN LA UE 2.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

|   |                    |
|---|--------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2002-0139       |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 4 de Junio de 2002 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 9 de Julio de 2002 |

**DESCRIPCIÓN**

El Estudio de Detalle cambia la forma del bloque edificable dentro de la unidad, que cuenta con dos L que se conectan con la edificación prevista fuera de la unidad en la misma manzana; y propone un único bloque alargado, con frente a la calle principal. Esto supone modificar los usos pormenorizados en el ámbito.  
Se disminuye ligeramente la superficie de la unidad de ejecución.

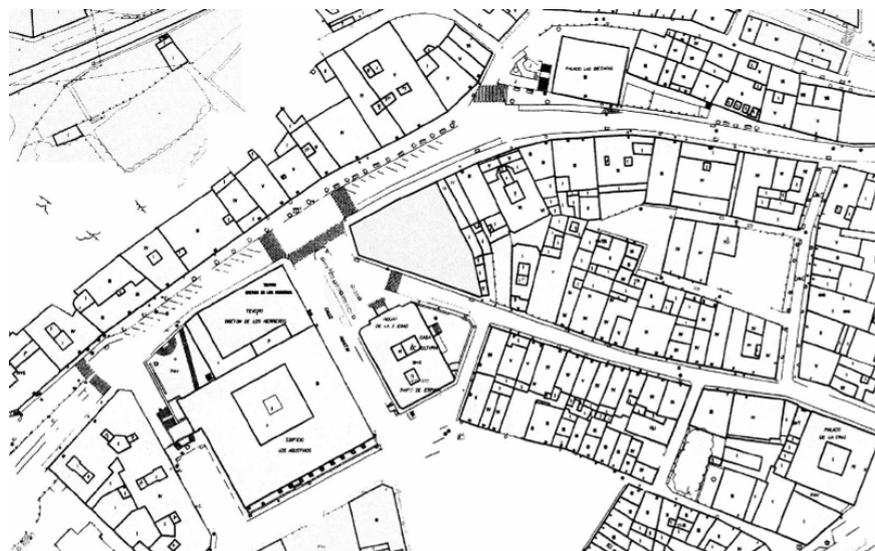
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** En la normativa del Plan General, figura como uso Residencial VPO; en el ED se propone Uso "Residencial (Uso equivalente), Art. 27 NUG". Esto se modifica en la ficha resumen de la Zona 4.  
**PLANOS:** Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas; Usos Pormenorizados

**OBSERVACIONES**

En el plano de usos pormenorizados propuesto en el ED, se modifica también el bloque edificable que queda fuera del ámbito de la unidad, pero en la misma manzana, Es decir, afecta a un ámbito que en principio no es objeto del ED, por lo que en el refundido del plan vigente no lo recogemos, independientemente de que en la Revisión del Plan General sí deba reflejarse (fase de aprobación inicial).

**08 ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE LA VEGA 31.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2002-0119

Fecha de aprobación definitiva:

4 de Junio de 2002

Fecha publicación en el B.O.R:

9 de Julio de 2002

**DESCRIPCIÓN**

El Estudio de Detalle aumenta la ocupación de una pastilla edificable, y reduce una altura, de forma que se disminuye la edificabilidad en el ámbito.

Se modifican los usos pormenorizados, como consecuencia del aumento de ocupación.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** No se modifican.

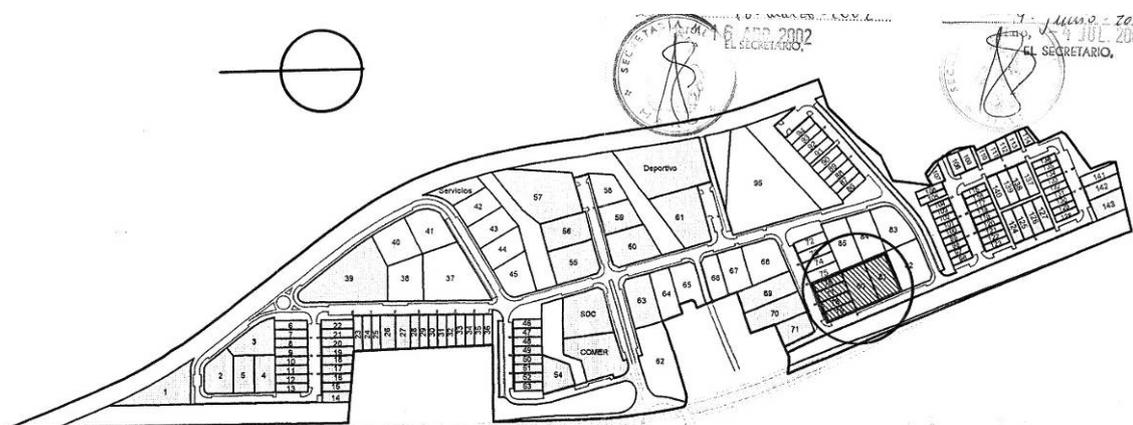
**PLANOS:** Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas; Unidades Básicas; Usos Pormenorizados

**OBSERVACIONES**

En el ED figura un cuadro comparativo de la edificabilidad del que se desprende que el ED propone para la pastilla edificable alturas de B, y de B+1. Sin embargo, eso no se ha reflejado en planos, por lo que en el Plan lo recogemos como toda la pastilla edificable en B+1 (lo que sigue suponiendo una edificabilidad en el ámbito menor que en el estado actual)

El ED plantea una parcelación que no se recoge en el refundido del Plan General, puesto que no es objeto de su ordenación.

**09 ESTUDIO DE DETALLE EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL FUENTE CIEGA, PARCELAS 76 A 81**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle         |                    |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2002-0099       |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 4 de Junio de 2002 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 9 de Julio de 2002 |

**DESCRIPCIÓN**

El Estudio de Detalle propone unificar en una sola parcela las actuales parcelas 76 a 81 previstas en el Plan General, de forma que pasa a regirse con las condiciones aplicables a las parcelas mayores de 1.500 m2.

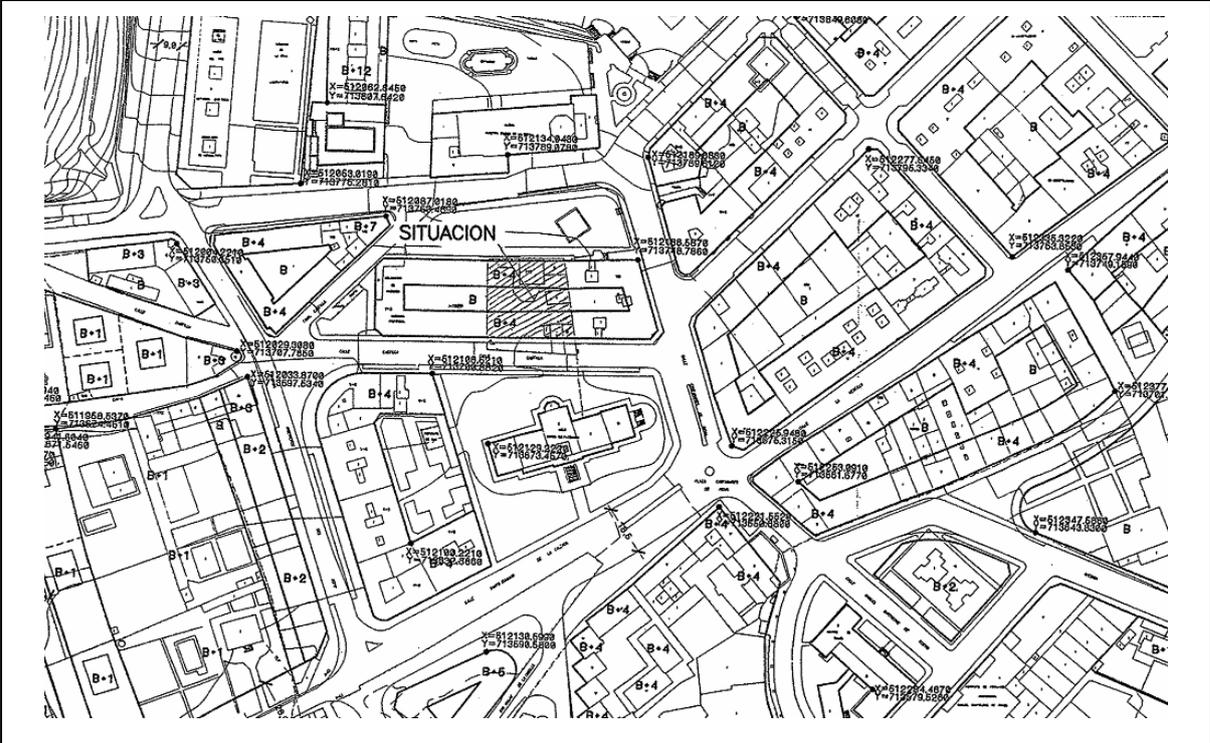
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

- TEXTOS:** No se modifican.
- PLANOS:** Ver Observaciones.

**OBSERVACIONES**

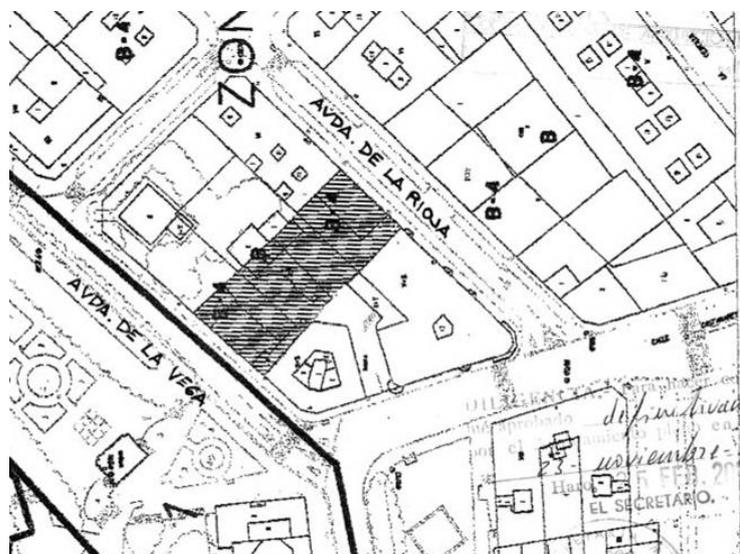
En la manzana en la que se encuentran las parcelas 76 a 81, el Plan General ordena el ámbito con alineación exterior, sin división de parcelas interiores.  
 Por tanto, este ED no se ha reflejado en el Plan General, afectando en su caso al documento anterior al Plan General vigente, que ordenó el Polígono Fuente Ciega.

**10 ESTUDIO DE DETALLE EN "RESIDENCIAL VILLA VEGA", EN CALLE BRETÓN DE LOS HERREROS**



| DATOS DEL EXPEDIENTE  |                       |
|---|-----------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle   |                       |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2002-0146          |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 27 de Agosto de 2002  |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 26 de octubre de 2002 |
| DESCRIPCIÓN   |                       |
| El Estudio de Detalle modifica las alineaciones interiores, aumentándolas respecto de las previstas en el Plan General Municipal. |                       |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN   |                       |
| TEXTOS: No se modifican.  |                       |
| PLANOS: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.   |                       |
| OBSERVACIONES   |                       |
|   |                       |

**11 ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. DE LA VEGA Nº45, AVDA. DE LA RIOJA Nº 14.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2005-0080

Fecha de aprobación definitiva:

23 de Noviembre de 2004

Fecha publicación en el B.O.R:

28 de Diciembre de 2004

**DESCRIPCIÓN**

Con motivo de que se va a proteger el edificio colindante, se establece una franja no edificable (servidumbre de luces y vistas) y se aumenta la altura permitida en una parte de la parcela, que pasa de B+4 a B+5.

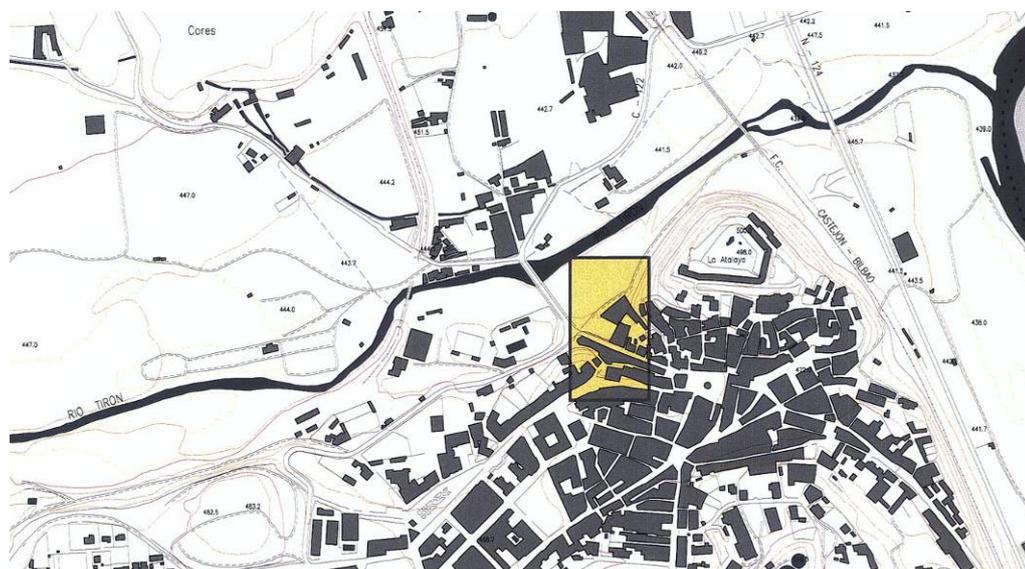
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

TEXTOS: No se modifican.

PLANOS: Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.

**OBSERVACIONES**

**12 ESTUDIO DE DETALLE EN LA UE 12, U1**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2005-0136

Fecha de aprobación definitiva:

9 de Agosto de 2005

Fecha publicación en el B.O.R:

10 de Septiembre de 2005

**DESCRIPCIÓN**

El Estudio de Detalle propone una ordenación del bloque edificable dentro de la unidad de ejecución, que pasa de B+2 a B+2+A, reduciendo la ocupación del bloque edificable, con propuesta de espacios libres privados. Plantea asimismo cesiones de espacios verdes.

Afecta al Plan Especial de Protección, que ordena el ámbito completo (sin marcar área edificable) como "Residencial Baja Densidad", lo que se ve modificado. El Plan Especial marca una banda como "Zona Verde de Protección Paisajística Privada" que en términos generales respeta el ED.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

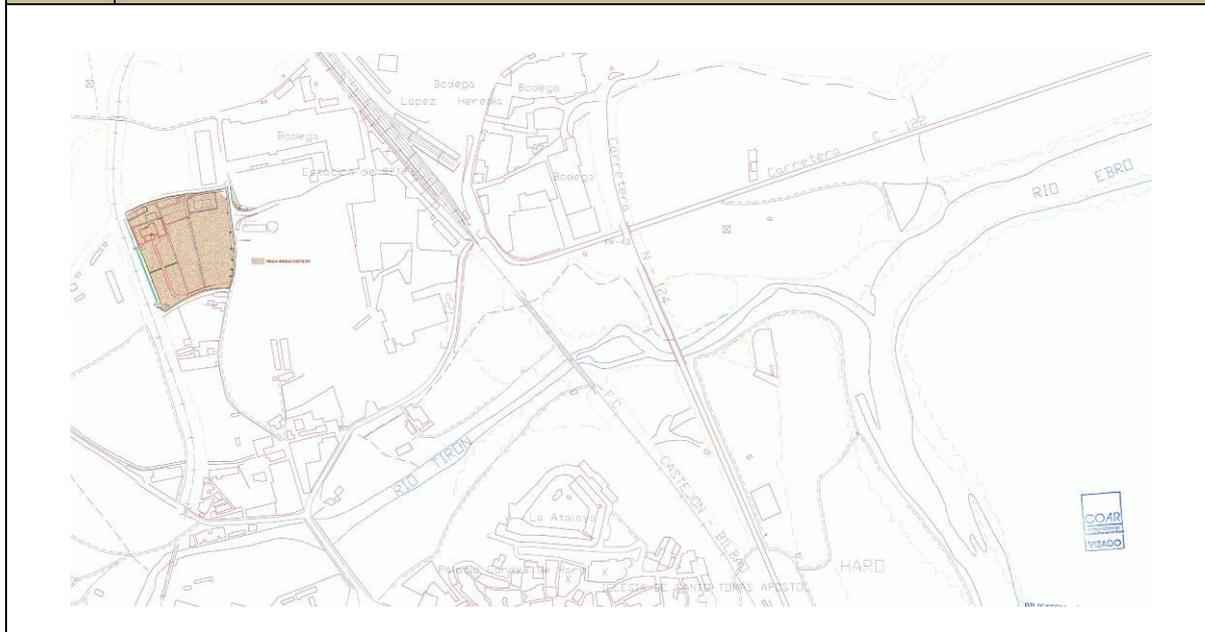
**TEXTOS:** En el Plan General no se modifican.

**PLANOS:** Usos Pormenorizados; Unidades Básicas; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.

**OBSERVACIONES**

Afecta al Plan Especial de Protección, modificando sus determinaciones en ese ámbito.

**13 ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA R1 DE LA UE-7**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de detalle         |                     |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2006-0145        |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 22 de Junio de 2006 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 8 de Julio de 2006  |

**DESCRIPCIÓN**

Se trata de fijar las alineaciones interiores, y la ocupación de cada parcela. El ámbito se encuentra edificado en parte, con todos los cerramientos de parcela ejecutado.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se introduce la siguiente regulación en la UE-7 de la Zona 3: "La pendiente máxima permitida en cubiertas será del 45%".

**PLANOS:** Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.

**OBSERVACIONES**

En el Plan General, a pesar de encontrarse muy alejado del Casco, figura el ámbito con uso pormenorizado "Residencial Casco Histórico". Este aspecto se modifica en el ED, que menciona que se trata de "Edificación Unifamiliar Aislada", no obstante, este uso no se corresponde con la leyenda de usos pormenorizados del plan, ni se regula en el ED. Por tanto, se ha graficado en el uso que resulta más adecuado: "Residencial Extensivo".

A pesar de estar parte de las parcelas construidas, de forma que en el refundido del Plan General vigente cabía la opción de recoger como ocupación de las parcelas la superficie edificada, se ha optado por recoger la ordenación del Estudio de Detalle, por ser el documento aprobado que regula el ámbito, y por dar un tratamiento homogéneo en la regulación, puesto que no todas las parcelas se encuentran edificadas.

**14 ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE NAVARRA 18-20**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2008-0137

Fecha de aprobación definitiva:

26 de Agosto de 2008

Fecha publicación en el B.O.R:

1 de Octubre de 2008

**DESCRIPCIÓN**

El ED tiene por objeto definir las alineaciones, rasantes y volúmenes de la nueva edificación a proyectar en los números 18 y 20 de la calle Navarra.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** En la ficha del Plan Especial, el ED menciona que en el apartado usos figura por error DOTACIONAL RELIGIOSO, mientras debería poner RESIDENCIAL Y COMPATIBLES. No obstante, no propone modificarlo.

**PLANOS:** Del Plan Especial de Protección, se modifican los planos de usos, y alturas de la edificación.

Del Plan General, se modifican los planos de Usos Pormenorizados; Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas.

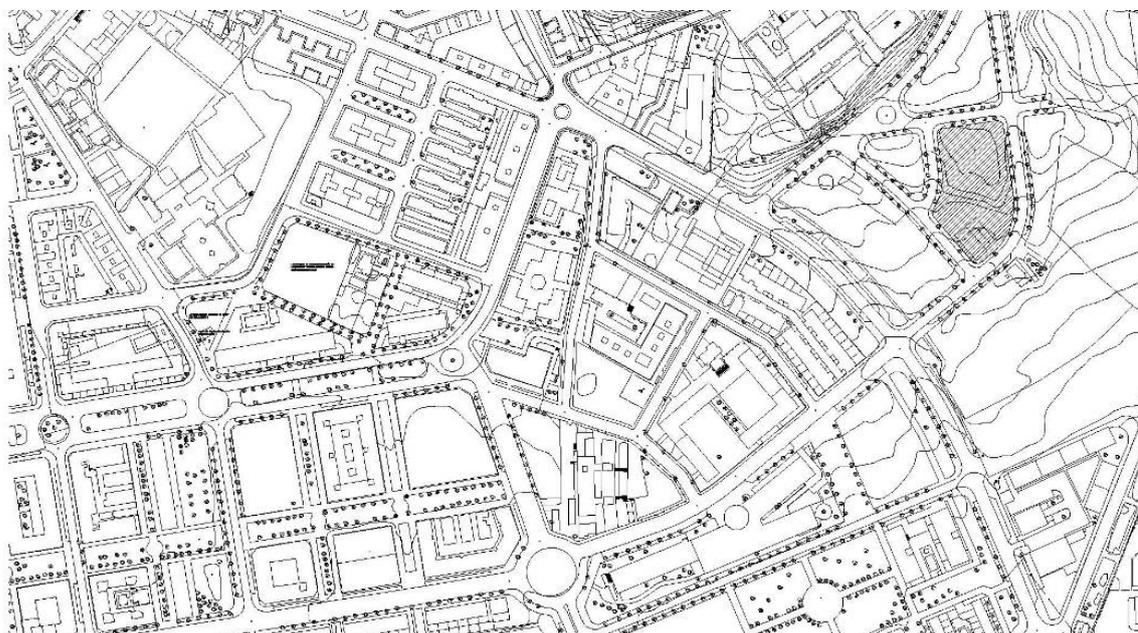
**OBSERVACIONES**

Posteriormente a la aprobación definitiva del ED, la COTUR en fecha 2 de octubre de 2008, donde se solicitaba un estudio comparativo de la edificabilidad antes y después del ED; planos de ordenación, y estudio de la incidencia del ED en las parcelas colindantes.

En la ordenación propuesta hay una franja edificable que se prevé en voladizo, sin planta baja, con tres plantas y bajocubierta, lo que se ha reflejado en el plano de alturas como 3.

El ED afecta tanto al Plan General Municipal como al Plan Especial de Protección.

**15 ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA "D" DE LA UE 28-1**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

|   |                     |
|---|---------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2011-011         |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 26 de Junio de 2013 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 5 de Julio de 2013  |

**DESCRIPCIÓN**

Se concreta una serie de parámetros urbanísticos en la parcela D de la UE 28-1: alineaciones interiores, retranqueos, fondo edificable.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Se añaden "Condiciones Estéticas y Compositivas" en la regulación de la UE 28\_1, en la Parcela D, de la Zona nº 6.

**PLANOS:** Alineaciones, cotas, coordenadas, alturas.

**OBSERVACIONES**

El Estudio de Detalle incluye un plano de "Ocupación de Planta Sótano", que no es propio de regulación a nivel de Plan General, por lo que no se incluye en el mismo.

4.4.3. Modificaciones de planeamiento de desarrollo

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>01</b>  | <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES B-1, B-2 Y B-3 DEL P.G.M. DE HARO.</b> |  |
|   |   |  |
| <b>DATOS DEL EXPEDIENTE</b>  |   |  |
| Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan Parcial.   |   |  |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2010-0075  |  |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 4 de Febrero de 2011  |  |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 16 de Febrero de 2011.  |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>  |   |  |
| Cambio de calificación de "Parcela libre privada de uso manufacturero" a "Red viaria" de un paso de 5 m. de anchura, para permitir el paso de instalaciones entre el sector B-1 y el B-2 perpendicularmente a la carretera N-124. Por otra parte, se modifica la redacción del artículo que regula los retranqueos.  |   |  |
| <b>DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN</b>   |   |  |
| TEXTOS: Art. 13 "Aprovechamiento y cesiones"; Art. 31 "Retranqueos de la edificación".   |   |  |
| PLANOS: Infraestructuras: Esquema red de saneamiento de fecales; Infraestructuras: Esquema red de saneamiento de pluviales; Infraestructuras: esquema red energía eléctrica; Ordenación: alineaciones, cotas y coordenadas, alturas de la edificación; Ordenación: usos pormenorizados; Ordenación: itinerarios peatonales; Ordenación: afecciones de las infraestructuras exteriores. |   |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |   |  |
|  |   |  |

**02 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1.4 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan Parcial.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2003-0060          |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 4 de Julio de 2003    |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 16 de Octubre de 2003 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se desplaza la ubicación del solar para equipamiento público uniéndose a la Unidad Homogénea M. Se modifica la distribución de edificabilidades y los planos de alineaciones y alturas, traspasando parte de la superficie edificable prevista en la Unidad Homogénea M a las Unidad Homogéneas P-1 a P-10.

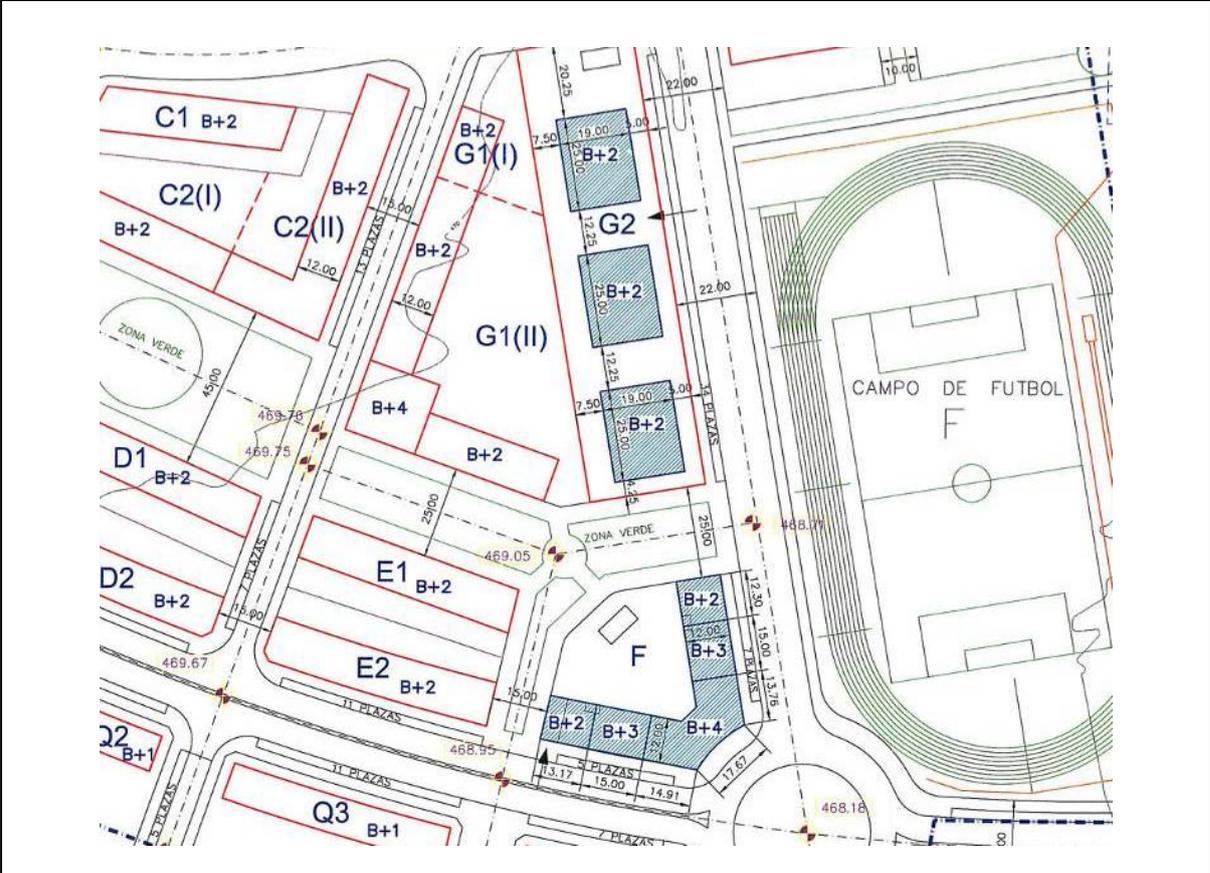
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Apartado 1.2.4.3. "Edificabilidad".

**PLANOS:** Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

**OBSERVACIONES**

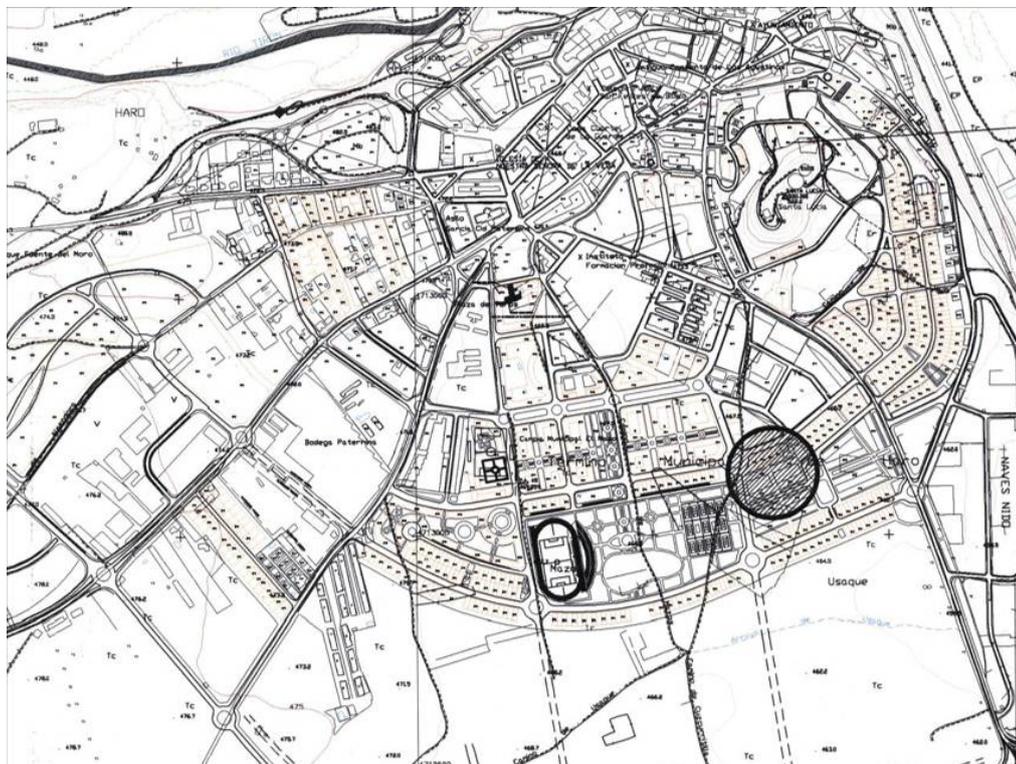
**03 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                         |
|--|-------------------------|
| Tipo de instrumento: Modificación puntual de Plan Parcial.   |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2007-0143            |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 30 de Noviembre de 2007 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 22 de Enero de 2008     |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN   |                         |
| Corrección de errores numéricos en el cálculo del número máximo de viviendas en las Unidades Homogéneas F-2 y G-2. Corrección de errores numéricos en el cálculo de la densidad de los distintos sectores. Agrupación de las Unidades Homogéneas F-1 y F-2 en una única denominada F. Se propone una reordenación de volúmenes. Traspase máximo del número de viviendas. |                         |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                         |
| TEXTOS: Apartado 1.2.1.2. "Aprovechamiento medio y densidad", apartado 1.2.4.2. "Aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los diferentes usos", apartado 1.2.4.3. "Edificabilidad" y fichas de ordenación de las Unidades Homogéneas F (antes F1+F2), G-2 y C-2.   |                         |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.  |                         |
| OBSERVACIONES  |                         |
|  |                         |

4.4.4. Estudios de detalle de planeamiento de desarrollo

**01 ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M Y EQ-P.1 DEL SECTOR S-1.4 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.

|   |                        |
|---|------------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2002-0150           |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 29 de Octubre de 2002  |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 7 de Diciembre de 2002 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Unificar determinaciones urbanísticas previstas para ambas parcelas, constituyéndose una única parcela edificable. Señalar alineaciones y rasantes sin afectar a lo configurado por los Sistemas Generales. Ordenar los volúmenes. El uso total de la superficie es para dotación: residencial de mayores.

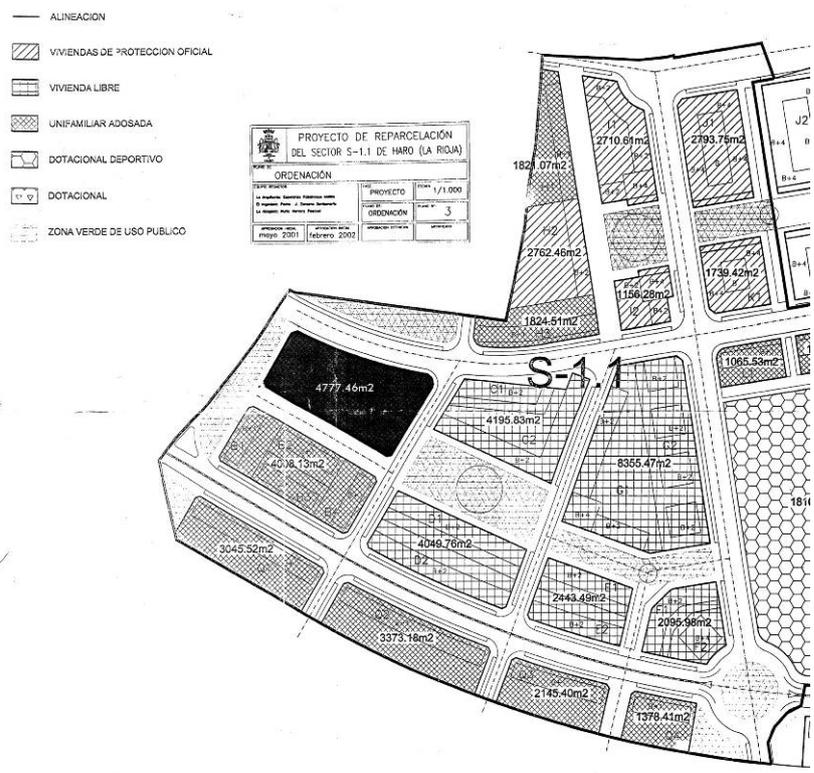
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Apartado 1.2.4.3. "Edificabilidad" y fichas de ordenación de las Unidades Homogéneas M y EQ-P.1.

**PLANOS:** Plano O-1: Calificación del Suelo. Superficies y arbolado; Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

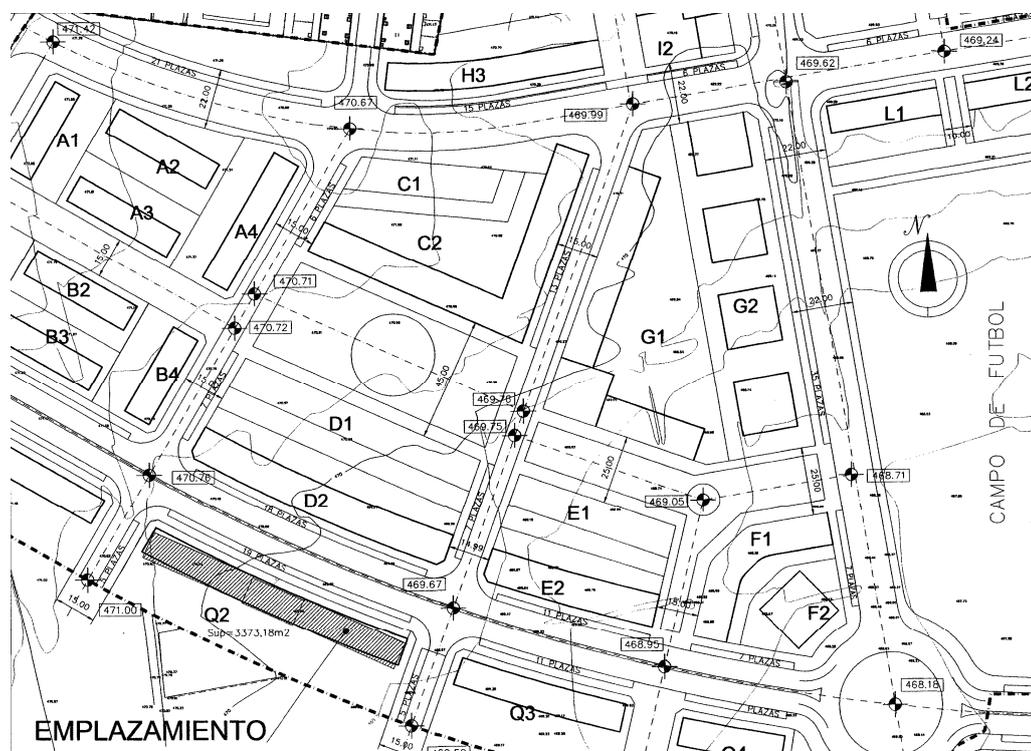
**OBSERVACIONES**

**02 ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS A-1, A-2, A-3 Y A-4 DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                     |
|--|---------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.   |                     |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2003-0084        |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 29 de Abril de 2003 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 15 de Mayo de 2003  |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN   |                     |
| Se pretenden modificar las condiciones generales de parcelación y las alineaciones para obtener mejores dimensiones y construir edificaciones acordes a las necesidades. No se incrementan los aprovechamientos. |                     |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                     |
| TEXTOS: Fichas de ordenación de las Unidades Homogéneas A-1, A-2, A-3 y A-4.   |                     |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.  |                     |
| OBSERVACIONES  |                     |
|  |                     |

**03 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD HOMOGENEA Q-2 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2004-0037

Fecha de aprobación definitiva:

24 de Febrero de 2004

Fecha publicación en el B.O.R:

27 de Marzo de 2004

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se produce la modificación de las alineaciones interiores y el fondo edificable. Se mantiene la edificabilidad y el volumen.

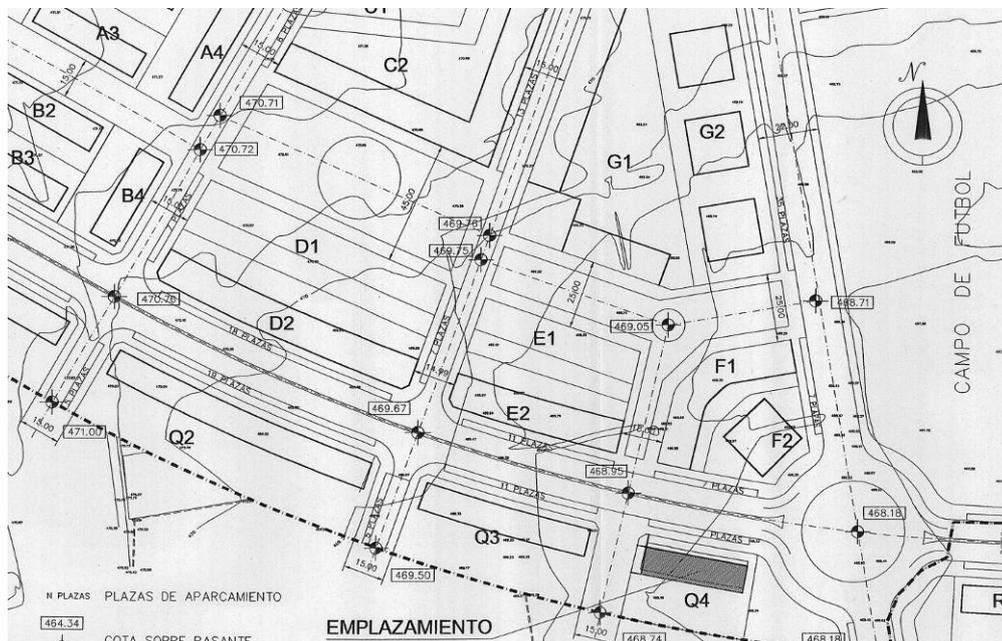
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea Q-2.

PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

**OBSERVACIONES**

**04 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD HOMOGENEA Q-4 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2004-0075

Fecha de aprobación definitiva:

27 de Abril de 2004

Fecha publicación en el B.O.R:

12 de Junio de 2004

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se pretende la modificación de las alineaciones interiores y del fondo edificable. Se mantiene la edificabilidad y el volumen.

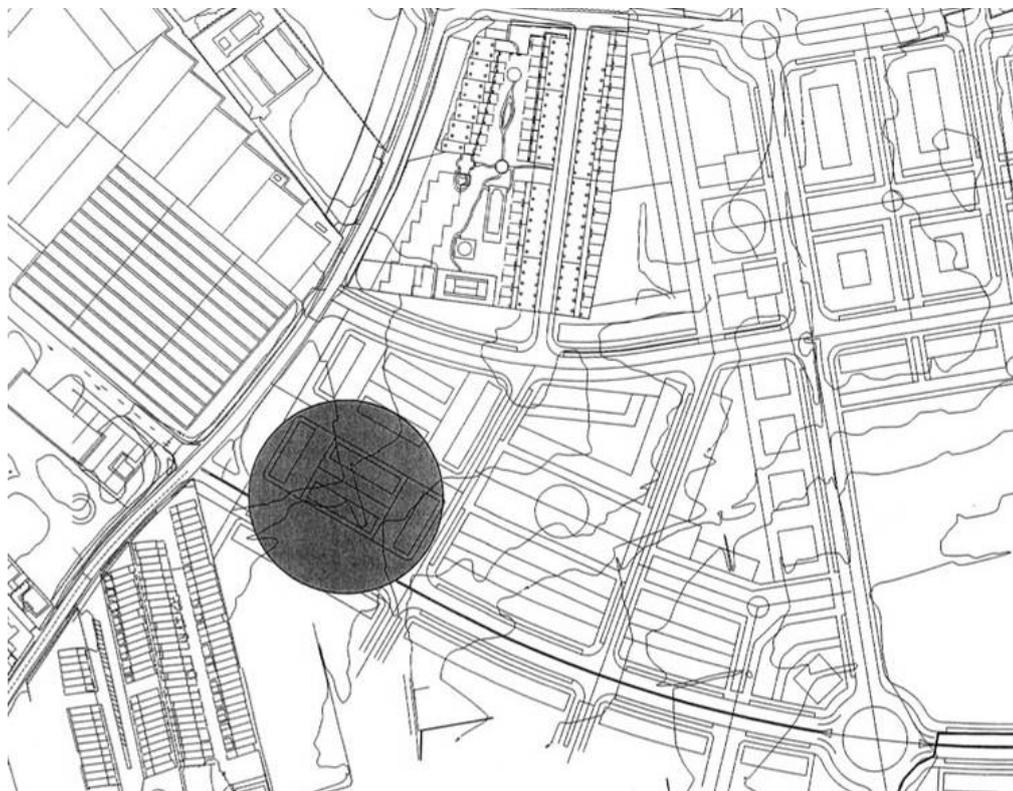
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea Q-4.

PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

**OBSERVACIONES**

**05 ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA B DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.

Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):

PO/2005-0034

Fecha de aprobación definitiva:

8 de Febrero de 2005

Fecha publicación en el B.O.R:

22 de Febrero de 2005

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se pretende la modificación de las alineaciones interiores de las edificaciones y una nueva distribución del aprovechamiento. Estos cambios evitan que el acceso a los garajes se produzca atravesando áreas libres públicas, permitiendo la construcción de un garaje colectivo. No se modifica el aprovechamiento.

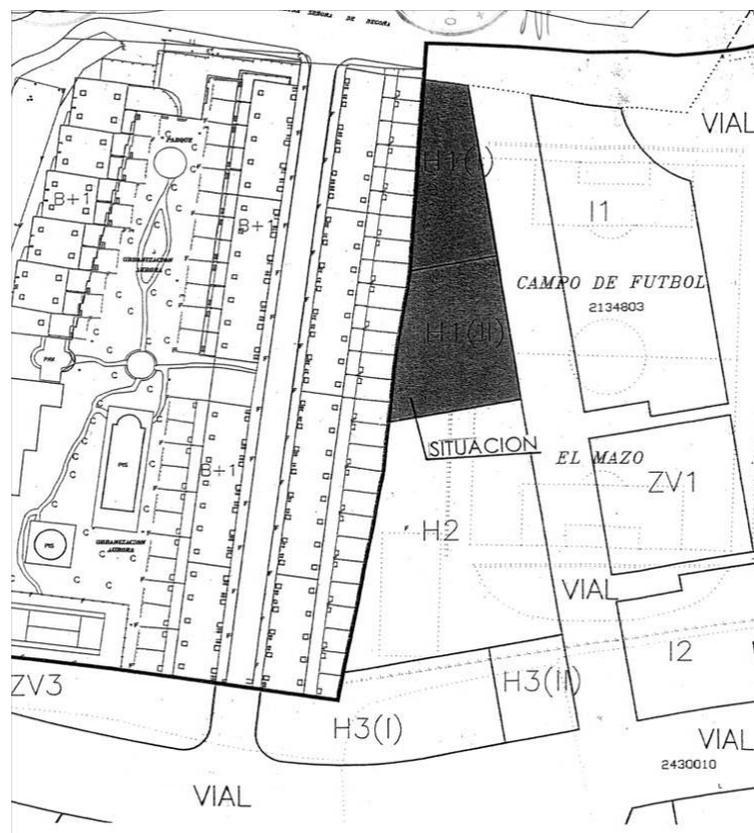
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea B.

**PLANOS:** Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

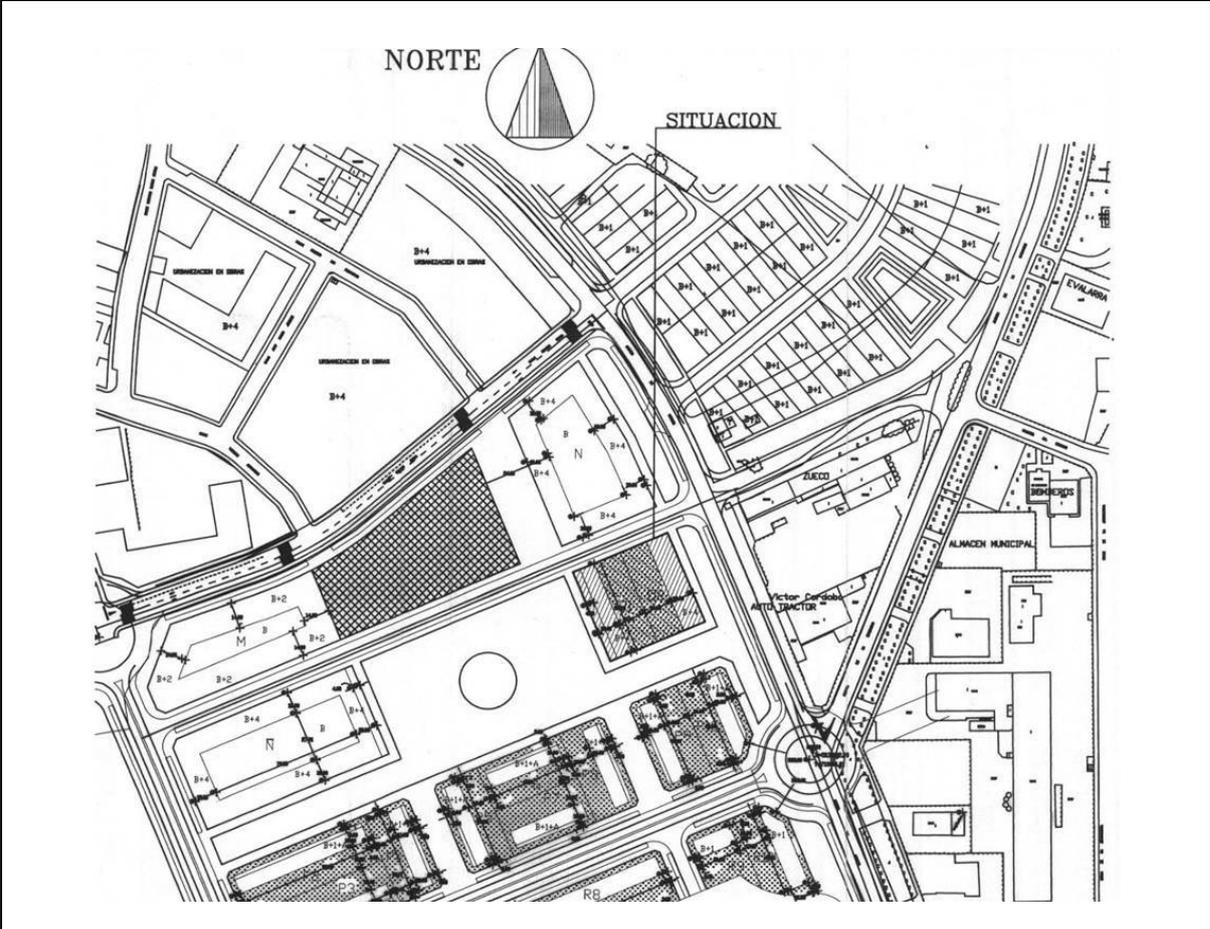
**OBSERVACIONES**

**06 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD HOMOGENEA H-1 DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



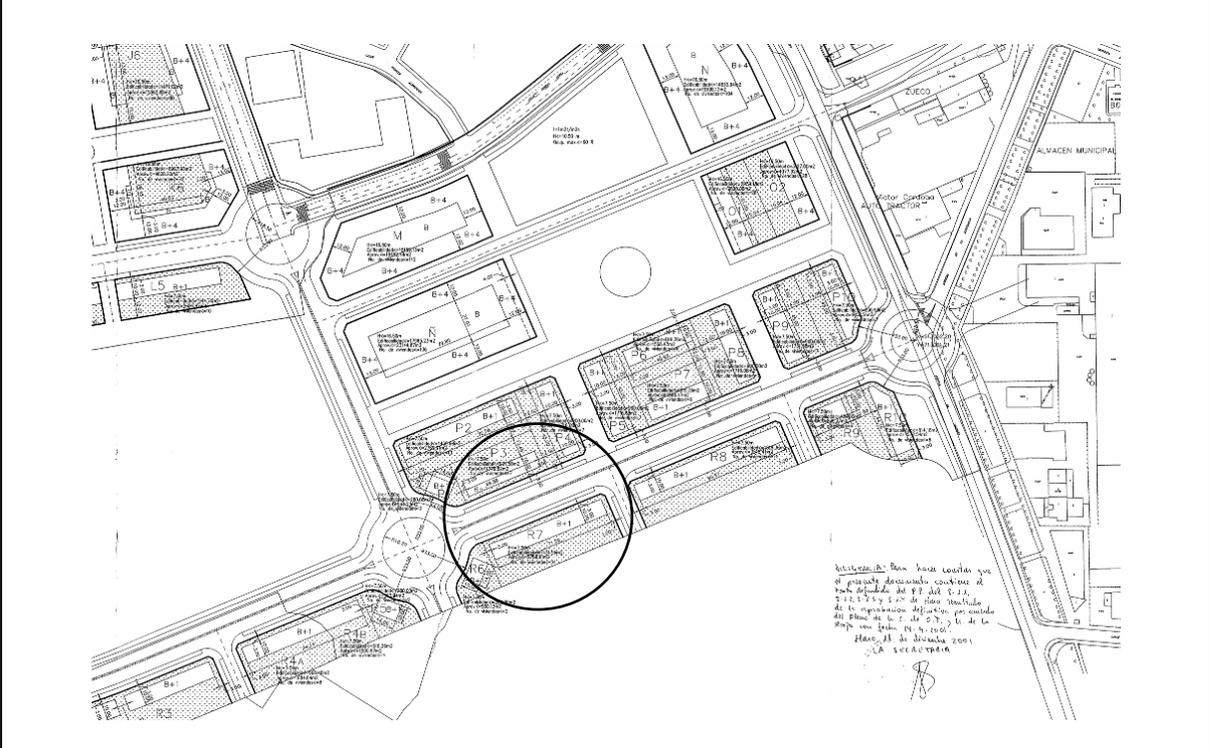
| DATOS DEL EXPEDIENTE  |                       |
|---|-----------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.  |                       |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2005-0025          |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 8 de Febrero de 2005  |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 22 de Febrero de 2005 |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN  |                       |
| Se pretende reordenar volúmenes y reajustar alineaciones. El problema reside en la dificultad para desarrollar la rampa de acceso a garajes, ya que se precisarían retranqueos importantes en la edificación. Se propone incrementar el fondo edificable de la edificación, con lo que la rampa se podrá realizar, ocupando superficie de espacio libre privado. Se mantiene la edificabilidad total. |                       |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN   |                       |
| TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea H-1.   |                       |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.   |                       |
| OBSERVACIONES   |                       |
|   |                       |

**07 ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS O-1 Y O-2 DEL SECTOR S-1.4 DEL P.G.M. DE HARO.**



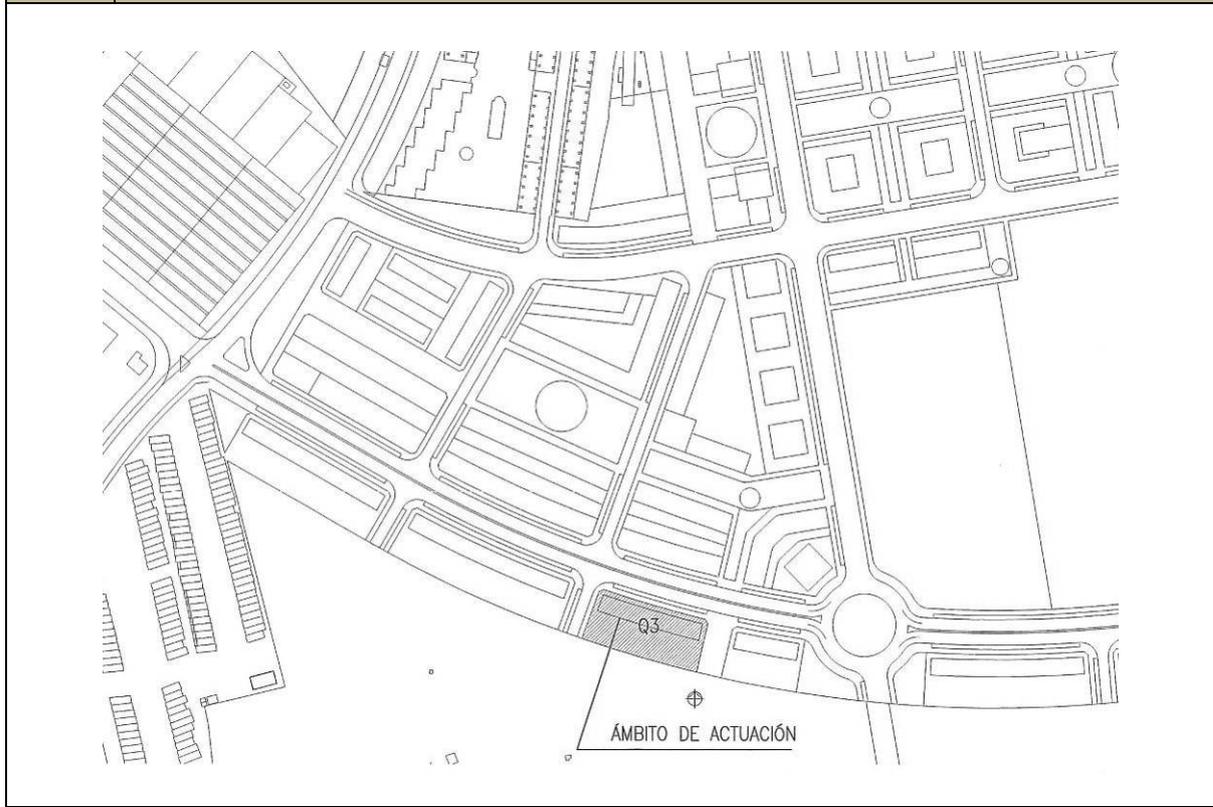
| DATOS DEL EXPEDIENTE  |                          |
|---|--------------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.  |                          |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2005-0135             |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 9 de Agosto de 2005      |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 10 de Septiembre de 2005 |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN  |                          |
| Se pretende reordenar el volumen edificatorio. Se mantiene la edificabilidad y todas las Ordenanzas Generales de Edificación. Se produce un cambio de uso, de comercial a residencial en planta baja. |                          |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN   |                          |
| TEXTOS: Fichas de ordenación de las Unidades Homogéneas O-1 y O-2.  |                          |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.   |                          |
| OBSERVACIONES   |                          |
|   |                          |

**08 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD HOMOGÉNEA R-7 DEL SECTOR S-1.4 DEL P.G.M. DE HARO.**



| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                         |
|--|-------------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.   |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2006-0061            |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 25 de Noviembre de 2005 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 8 de Diciembre de 2005  |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN   |                         |
| Se pretenden modificar las alineaciones en planta baja, para poder albergar los garajes de las viviendas, por el contrario, se modifican las alineaciones en la planta primera, compensando el incremento de fondo en la planta baja. La edificabilidad global se mantiene inalterada. |                         |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                         |
| TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea R-7.  |                         |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.  |                         |
| OBSERVACIONES  |                         |
|  |                         |

**09 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Q-3 DEL SECTOR S-1.1 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial. |                          |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):          | PO/2006-0188             |
| Fecha de aprobación definitiva:                          | 22 de Septiembre de 2006 |
| Fecha publicación en el B.O.R:                           | 7 de Octubre de 2006     |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El objetivo principal del Estudio de Detalle es el ajuste de la ordenación vigente, modificando las alineaciones interiores.

**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

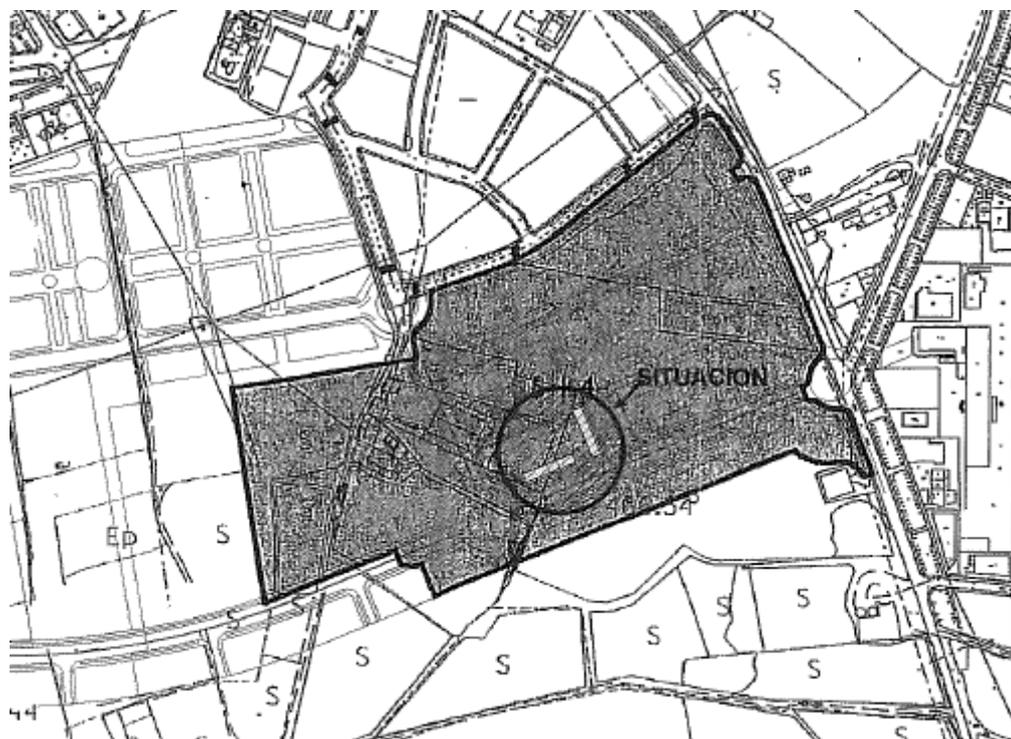
**TEXTOS:** Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea Q-3.

**PLANOS:** Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

**OBSERVACIONES**

|  |
|--|
|  |
|--|

**10 ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS P-3 Y P-4 DEL SECTOR S-1.4 DEL P.G.M. DE HARO.**



**DATOS DEL EXPEDIENTE**

Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.): | PO/2007-0018            |
| Fecha de aprobación definitiva:                 | 31 de Octubre de 2006   |
| Fecha publicación en el B.O.R:                  | 21 de Diciembre de 2006 |

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar el volumen edificable en las parcelas P-3 y P-4 del Sector 1.4 de Haro. Se propone incrementar el fondo edificable de la edificación. Se realiza un trasvase de parte de la edificación de la parcela P-3 a la P-4.

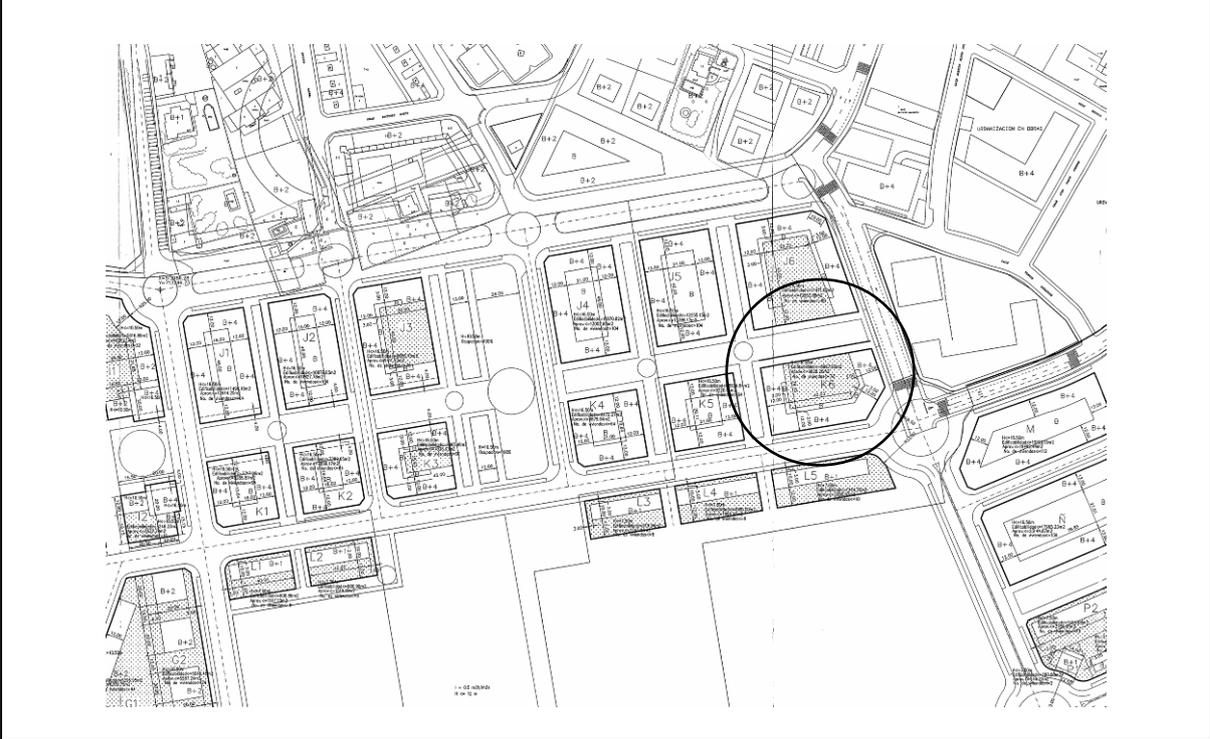
**DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN**

**TEXTOS:** Fichas de ordenación de las Unidades Homogéneas P-3 y P-4.

**PLANOS:** Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.

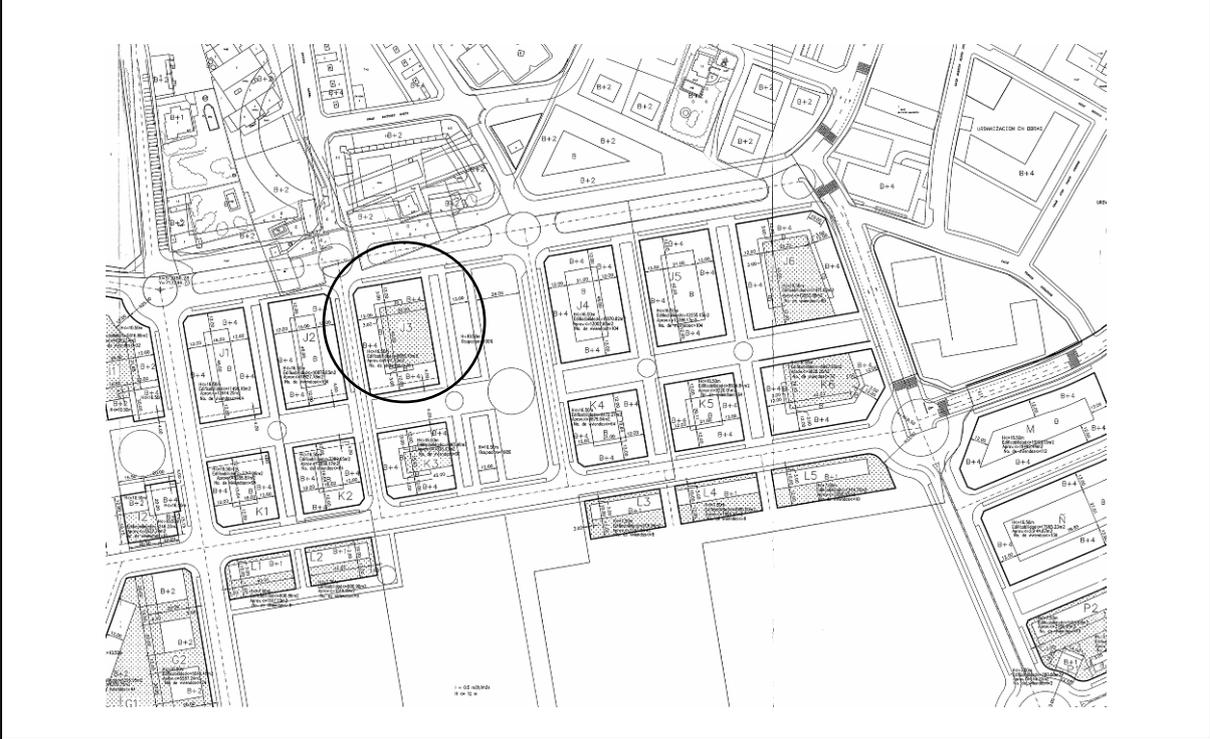
**OBSERVACIONES**

**11 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA K-6 DEL SECTOR S-1.3 DEL P.G.M. DE HARO.**



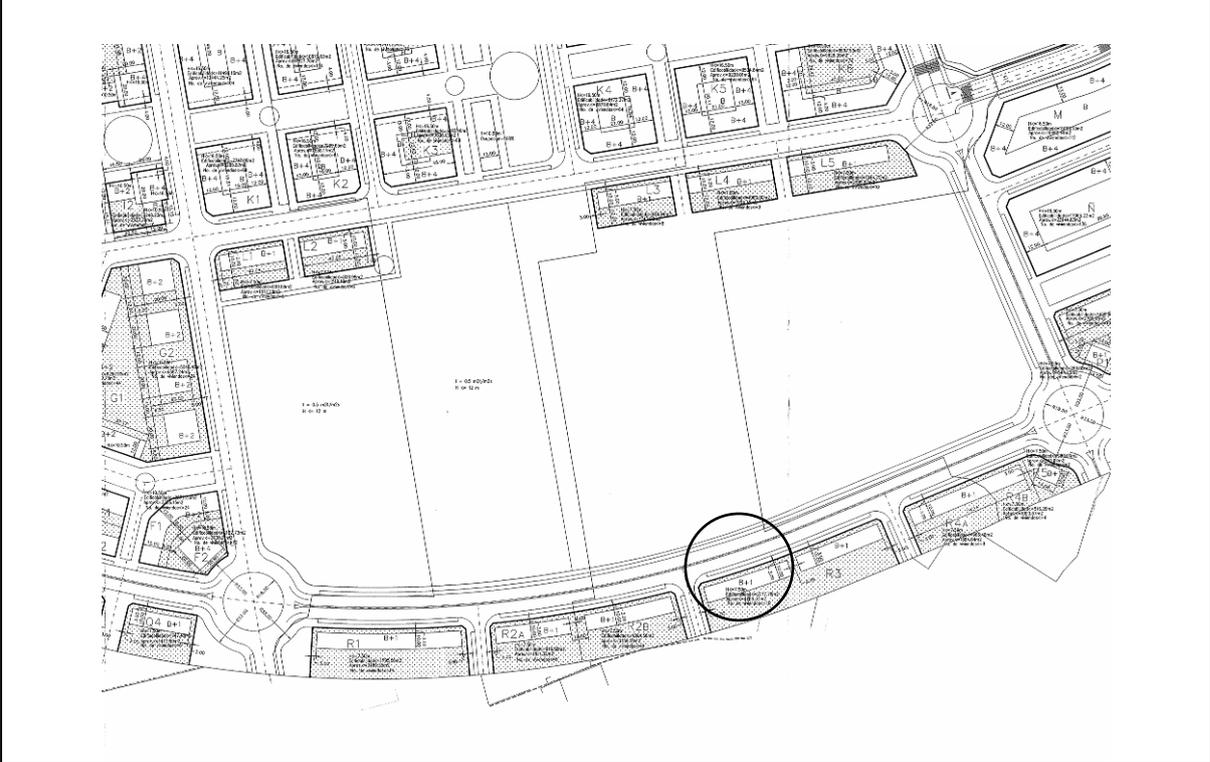
| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                         |
|--|-------------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.   |                         |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2007-0019            |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 30 de Noviembre de 2006 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 28 de Diciembre de 2006 |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN   |                         |
| Se propone la revisión y redefinición de ciertos parámetros urbanísticos en dicha parcela: fondo edificable y alineaciones. Se ordena volumétricamente la manzana para emplazar una nueva edificación. Se establecerá un uso residencial intensivo de VPO y comercial en la planta baja. Se mantendrá la edificabilidad y el aprovechamiento previamente fijado. |                         |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                         |
| TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea K-6.  |                         |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.  |                         |
| OBSERVACIONES  |                         |
|  |                         |

**12 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA J-3 DEL SECTOR S-1.2 DEL P.G.M. DE HARO.**



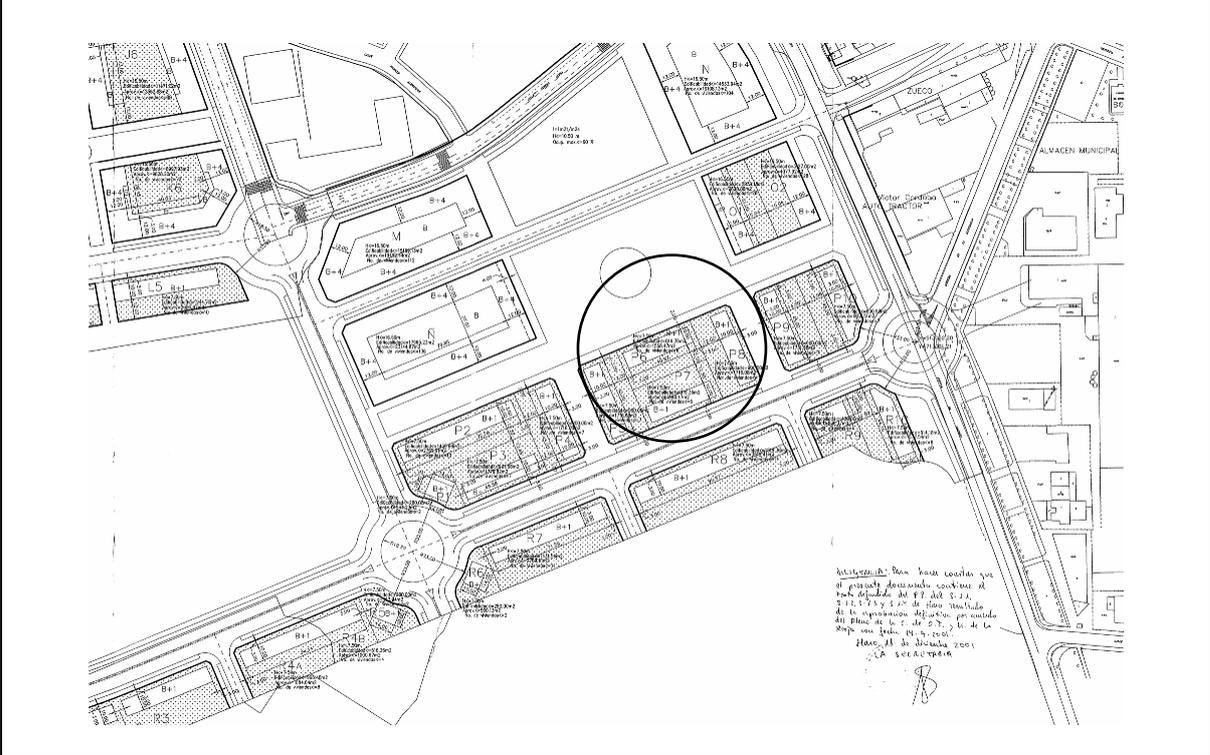
| DATOS DEL EXPEDIENTE  |                        |
|---|------------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.  |                        |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2007-0047           |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 5 de Diciembre de 2006 |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 13 de Enero de 2007    |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN  |                        |
| Se propone la revisión y redefinición de ciertos parámetros urbanísticos en dicha parcela, fundamentalmente lo referido al fondo edificable y las alineaciones, con lo que se conseguirá una mejor ordenación y adecuación al uso previsto. Se ordenará volumétricamente la manzana para emplazar el nuevo edificio. Se fija como uso el residencial intensivo VPO y el comercial en planta baja. Se mantiene la edificabilidad y el aprovechamiento fijados previamente. |                        |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN   |                        |
| TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea J-3.   |                        |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.   |                        |
| OBSERVACIONES   |                        |
|   |                        |

**13 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-3A DEL SECTOR S-1.3 DEL P.G.M. DE HARO.**



| DATOS DEL EXPEDIENTE  |                    |
|---|--------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.  |                    |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):   | PO/2007-0095       |
| Fecha de aprobación definitiva:   | 17 de Mayo de 2007 |
| Fecha publicación en el B.O.R:  | 7 de Julio de 2007 |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN  |                    |
| El presente Estudio de Detalle consiste en recortar 3,93m. la longitud de un bloque de viviendas unifamiliares adosadas pertenecientes a la parcela R3-A del Sector S-1.3 del Plan General Municipal de Haro. |                    |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN   |                    |
| TEXTOS: Ficha de ordenación de la Unidad Homogénea J-3.   |                    |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.   |                    |
| OBSERVACIONES   |                    |
|   |                    |

**14 ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS P-5, P-6, P-7 Y P-8 DEL SECTOR S-1.4 DEL P.G.M. DE HARO.**



| DATOS DEL EXPEDIENTE   |                    |
|--|--------------------|
| Tipo de instrumento: Estudio de Detalle de Plan Parcial.   |                    |
| Nombre del expediente (Urbanismo de la C.A.R.):  | PO/2007-0096       |
| Fecha de aprobación definitiva:  | 17 de Mayo de 2007 |
| Fecha publicación en el B.O.R:   | 7 de Julio de 2007 |
| DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN   |                    |
| Se modifica la ordenación propuesta en las cuatro parcelas, las cuales se agruparán en una parcela única y los bloques se ubicarán lineales paralelos al eje longitudinal en dirección este-oeste. La edificabilidad será la suma de las vigentes actualmente. |                    |
| DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN  |                    |
| TEXTOS: Fichas de ordenación de las Unidades Homogéneas P-5, P-6, P-7 y P-8.   |                    |
| PLANOS: Plano O-3: alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación. Unidades Homogéneas. Aprovechamiento.  |                    |
| OBSERVACIONES  |                    |
|  |                    |

## 5. MODELO TERRITORIAL Y URBANO

Como se ha explicado en la introducción, el nuevo Plan General Municipal de Haro, cuyo Avance de ordenación se presenta, no pretende una transformación importante del modelo territorial y urbano de Haro. Antes al contrario, se trata de una adaptación del planeamiento existente a la profusa legislación redactada desde el año 2001, así como a la elaboración de un refundido que incluya las modificaciones, planes de desarrollo y estudios de detalle que han alterado las determinaciones originales del Plan original. Por tanto, el modelo territorial y urbano que aquí se presenta no varía sustancialmente del propuesto en el plan vigente, el cual a su vez establecía una continuidad con el Plan General de 1981. En realidad, la mayor transformación del modelo territorial y urbano de Haro no ha venido de la mano de los documentos de planeamiento general aprobados con anterioridad, sino de la modificación puntual que posibilita la creación de un campo de golf y urbanización residencial en el paraje de Atamauri. Una transformación territorial que aún no se ha materializado, pero que este Avance debe asumir dentro de sus determinaciones.

### 5.1. Modelo Territorial

Se entiende por modelo territorial el diseño que propone el Plan urbanístico para todo el territorio del término municipal, incluyendo así tanto el núcleo urbano, como el espacio agrícola y natural. En este sentido, las características del medio físico tienen una importancia capital a la hora de definir el Modelo Territorial, si bien la capacidad del hombre para transformar dicho medio, a través del uso agrícola tradicional o a través de las modernas infraestructuras, también ha de tenerse en cuenta.

El Modelo Territorial que propone el Avance es plenamente respetuoso con las condiciones existentes, tanto las que están materializadas en la realidad física (ríos, montes, núcleo existente, carreteras, etc.), como las que están planteadas en toda una gama de proyectos, normas y planes aprobados por las diferentes administraciones públicas (proyectos de carreteras, normas de protección del paisaje, proyecto de campo de golf con viviendas, por citar algunos ejemplos de condiciones existentes aún no materializadas en la realidad). Así, el modelo territorial que se describe a continuación es un modelo ya existente, en la realidad física o en la virtualidad de normas y proyectos. Este Avance se limita a dar forma urbanística a dichos condicionantes.

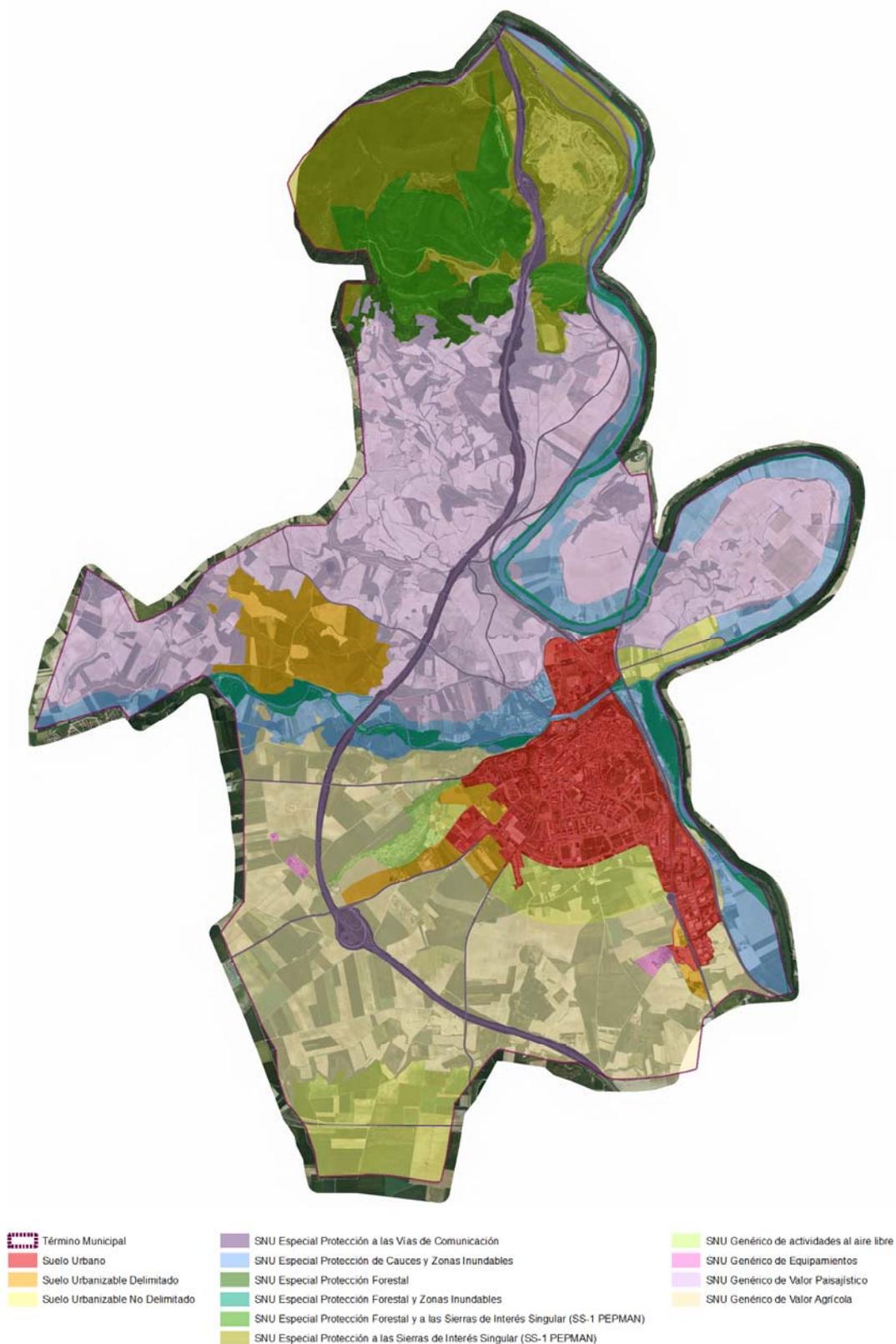
El modelo territorial puede entenderse de forma simplificada como la suma en el espacio de tres sistemas distintos, aunque mantienen unas relaciones evidentes entre sí: sistema físico, sistema de infraestructuras y sistema de asentamientos. Utilizando esta división, trataremos de explicar el modelo territorial de Haro.

#### 5.1.1. Sistema Físico.

Todos los elementos que se describieron en el capítulo 2.2.1 de esta Memoria constituyen la realidad que configura el sistema físico de Haro, desde la topografía hasta el clima, pasando por la vegetación, el agua, la fauna, la estructura agrícola o el paisaje. Además, existen normas y planes que establecen obligaciones para el planeamiento, en el sentido de proteger los espacios del medio físico que poseen valores dignos de protección. Los planos de clasificación del suelo propuesta por este Avance recogen el modo en que el sistema físico y sus condiciones se aplican en la propuesta de Modelo Territorial. Las características fundamentales son las siguientes:

- Establecimiento de protecciones específicas para el mantenimiento de los cauces fluviales del Ebro y el Tirón, así como de sus riberas y zonas inundables. El objetivo es el mantenimiento y mejora de las características naturales de estos espacios, a la vez que se evitan riesgos innecesarios por el establecimiento de actividades humanas susceptibles de inundación. Se excluyen, lógicamente, las construcciones y actividades ya existentes en zonas inundables del núcleo de Haro, pues no es razonable ni viable el traslado de las mismas. No sin ciertas dudas, se excluye también los terrenos situados a ambos lados de la carretera de Labastida que, a pesar de ser inundables, están clasificados como suelo urbanizable no delimitado por el Plan vigente.

Así, el Ebro y el Tirón pueden constituir dos ejes naturales que estructuran el término municipal de Norte a Sur y de Oeste a Este, teniendo su punto de articulación precisamente junto al núcleo de población. Las posibilidades de estos "corredores azules", como se denominan en este Avance, se explican en el apartado correspondiente a los espacios libres.



*Clasificación del suelo propuesta.*

- Protección en su forma natural del espacio montañoso del Norte del Municipio, constituido por las alturas de Peñaescalera y los Riscos de Bilibio, así como de los terrenos que se extienden desde ellas hasta el municipio de Miranda de Ebro. Existen diversas figuras de protección (PEPMANR, Red Natura 2000, Fauna protegida, etc.) que obligan al Plan a mantener y proteger el carácter natural de estos espacios, para lo que se proponen una serie de categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección con un carácter eminentemente restrictivo respecto a las actividades humanas.
- Desde el piedemonte de las alturas anteriores y hasta el río Tirón más al sur, aparece un espacio agrícola de gran calidad paisajística, que también merece una protección singular por parte de nuestra propuesta de Avance. En este caso no existen normas en vigor que obliguen a proteger este espacio, si bien se ha propuesto su inclusión en la Directriz de Suelo No Urbanizable de La Rioja y, más recientemente, como parte de la candidatura a Paisaje de la Humanidad. Por ello, se ha planteado una categoría específica de Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Paisajístico, cuyo principal objetivo es el mantenimiento de las cualidades de este paisaje.
- Desde las riberas del Tirón, hacia el Sur, hasta las pendientes que conducen a la terraza superior de Rodezno-Zarratón, existe un paisaje agrario también interesante, si bien menos atractivo que el anterior, por cuanto ha experimentado una mayor modernización a través del regadío y la concentración de parcelas. Además, la profusión de infraestructuras y construcciones de todo tipo ha deteriorado en cierta medida las cualidades de este espacio, en comparación con el anterior, menos degradado.

No existen normas que obliguen a su protección, pese a lo cual, en el presente Avance proponemos su inclusión como Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Agrícola, con un carácter menos restrictivo que en el punto anterior, pero limitando también la expansión de actividades urbanas para favorecer la continuidad de la economía agrícola.

- Por último, el paraje de La Zaballa, situado en una terraza superior de carácter principalmente agrícola, se considera sin valores merecedores de protección, por lo que se clasificarán como suelo urbanizable no delimitado, como se verá posteriormente.

### 5.1.2. Sistema de infraestructuras.

El sistema de infraestructuras tiene un importante desarrollo en el término municipal de Haro, debido a su posición estratégica en la geografía regional y nacional. Se trata principalmente de infraestructuras de comunicaciones, carreteras y ferrocarril, si bien las infraestructuras energéticas están aumentando en los últimos años de forma evidente.

Este sistema se superpone al anterior, con un carácter fundamentalmente lineal, y en muchos casos, con escaso respeto por el sistema físico. Así, el impacto de la AP-68 es evidente en Haro, pues divide el término municipal de Norte a Sur, creando una barrera de notable tamaño.

Menor impacto tiene la red de carreteras que parten de forma concéntrica de Haro, prácticamente en todas direcciones. Algunas de ellas tienen un carácter prácticamente rural, como es el caso de las carreteras hacia Villalba y San Felices. Otras, como las de Zarratón, Labastida y Anguciana, presentan mayor actividad. Por último, son las carreteras nacionales las que registran mayor tráfico, constituyendo barreras de cierta importancia en el modelo territorial de Haro, aunque son fundamentales para la conexión de la población y las actividades económicas con el entorno.

El modelo territorial de comunicaciones que recoge este Avance se limita a las infraestructuras existentes. A pesar de que existe un Estudio Informativo para el desdoblamiento de la N-232, denominada A-68, conscientemente no se ha reflejado ninguna de las dos alternativas planteadas en dicho estudio, tal como se explica en el apartado correspondiente de esta Memoria.

### 5.1.3. Sistema de asentamientos.

Por último, el sistema de asentamientos, esto es, de zonas habitadas y urbanizadas, configura el tercer sistema que caracteriza el modelo territorial de Haro. El Avance propuesto refleja dos situaciones bien distintas:

- Por un lado, en la actualidad sólo existe un núcleo urbano en el término municipal, el propio Haro, que recoge todas las actividades urbanas propias de una ciudad de pequeño tamaño: vi-

vienda, industria, servicios, equipamientos, zonas verdes, etc. Este asentamiento es sensiblemente compacto, por lo que su impacto en el territorio está limitado, sin extensiones importantes a través de las carreteras, salvo en algunos casos de los que hablaremos en el apartado de Modelo Urbano. El Avance propuesto limita el crecimiento posible de este núcleo, habida cuenta de que aún cuenta con espacios interiores sin edificar, tanto de carácter industrial como residencial.

- Por otro lado, el Avance recoge el ámbito en el que se propone un campo de golf con urbanización residencial. Si bien el golf es una actividad plenamente compatible con el espacio natural o agrícola, la propuesta aprobada en 2006 incluye usos de carácter urbano: más de 1.500 viviendas, equipamientos, servicios, hostelería y otros. Por tanto, está prevista la creación de un nuevo asentamiento urbano en el término municipal, que alterará de forma importante el modelo territorial actual.

## 5.2. Modelo Urbano

El presente Avance propone un modelo urbano similar al existente en la actualidad, modelo que a su vez es el resultado del desarrollo del Plan General Municipal vigente. Como ya se ha explicado, la mayor parte del crecimiento previsto de Haro por el Plan vigente se ha ejecutado en la zona de El Mazo, al menos en cuanto a la urbanización.

No se proponen nuevos crecimientos del suelo urbanizado, pues consideramos que existe suelo disponible sin edificar suficiente para atender una disminuida demanda de viviendas. En suelo urbano, así como en los sectores S-2, S-3 y S-4 (Paisajes del Vino), existe suelo suficiente de uso residencial para atender la demanda prevista a corto y medio plazo. Por este motivo, el Modelo Urbano propuesto no supone crecimiento o cambios sustanciales. Tan sólo se aumenta el suelo urbanizable delimitado para dar mayor superficie al sector S-3, a fin de que pueda cumplir con sus obligaciones urbanísticas con mayor flexibilidad.

Por tanto, el Modelo Urbano que se mantiene es el que ha configurado Haro a lo largo de su historia hasta los últimos años: un crecimiento desde el centro histórico a través de los caminos que discurren hacia el Oeste y el Sur, aprovechando los terrenos suaves y sin barreras. Un crecimiento limitado por los ríos Ebro y Tirón hacia Este y Norte, respectivamente, sólo superado este último por el Barrio de Bodegas. Otros asentamientos industriales o productivos han provocado "extensiones" del núcleo urbano a lo largo de las carreteras hacia Casalarreina y Logroño, rompiendo la compacidad del núcleo urbano.

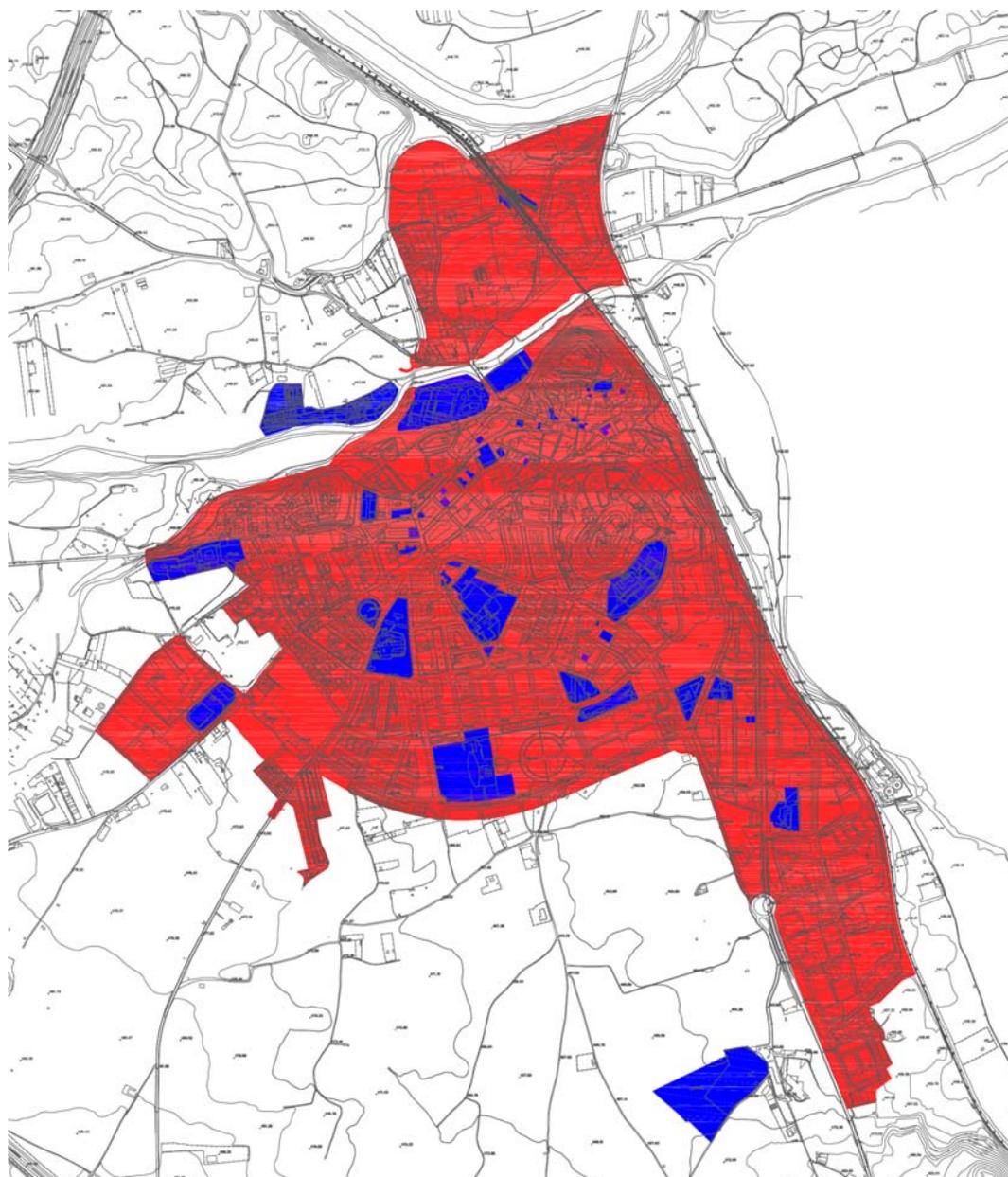
El nuevo Plan General Municipal, por tanto, no tiene un carácter de crecimiento, sino que se plantea como uno de sus principales objetivos la recuperación y rehabilitación de zonas consolidadas de la ciudad que están sufriendo un proceso de abandono. Las propuestas concretas no son objeto de este Avance, sino que se mostrarán en el documento del Plan General Municipal completo que se expondrá al público en 2014.

En cuanto al otro asentamiento previsto por el planeamiento, urbanización residencial que se situará en el paraje de Atamauri vinculada a un campo de golf, responde a un modelo urbano íntegramente definido por el plan parcial aprobado. El nuevo Plan General Municipal se limitará a incorporar la ordenación propuesta tal cómo fue aprobada.

## 6. ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

### 6.1. Estado actual.

El municipio posee en la actualidad un conjunto de equipamientos acorde a las demandas de un núcleo urbano con la entidad poblacional de Haro, y en la mayoría de los casos, muy adecuado a las necesidades de los usos que acoge. Además, estos se encuentran distribuidos de forma equilibrada en el interior de la ciudad, y directamente vinculados a la red de espacios libres públicos destinados a zonas verdes, aportando un valor añadido en ambos casos, y favoreciendo la movilidad urbana sostenible.



*Conjunto de equipamientos existentes*

La práctica totalidad de los equipamientos urbanos existentes se han descrito pormenorizadamente en la Fase de Información; se trata de un total de 56 elementos, clasificados en base a los siguientes tipos funcionales:

- Religiosos (4)
- Administrativos (4)
- Servicios (14)
- Sociales (4)
- Culturales (5)
- Espectáculos (2)
- Educativos (10)
- Deportivos (7)
- Terciarios (2)
- Comercial (1)
- Sanitarios y/o asistenciales (9)

Entre ellos existe un porcentaje elevadísimo de reciente construcción y en unas condiciones de uso muy buenas, consecuencia directa de las políticas seguidas en los últimos años, dedicadas a la renovación y adecuación, a las actuales necesidades, de gran parte de los elementos arquitectónicos del Patrimonio Histórico Artístico.



EQ 05. AYUNTAMIENTO



EQ 07. AGENCIA TRIBUTARIA

Examinado el planeamiento vigente (PGM 2-3-2001 / B.O.R. 8-5-2001) y la situación actual de la ciudad, se han identificado otra veintena de parcelas de carácter dotacional, en reserva para estos usos equipamentales, en función de las futuras necesidades del municipio.

La gran mayoría de estas reservas está vinculada, bien al gran sistema general de equipamientos (terciarios y deportivos) definido por el Plan vigente en el entorno inmediato al puente sobre el río Oja, bien a la expansión urbana residencial experimentada al sur del casco urbano a resultados del desarrollo del Sector 1, a la expansión industrial al sureste en las Áreas con Planeamiento ya Aprobado (A.P.A.2 y A.P.A.10) o como consecuencia de las cesiones incluidas en los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable Paisajes del vino (2-3-2007 / B.O.R. 29-3-2007) y S2 (8-5-2009 / B.O.R. 5-6-2009).

## 6.2. Propuesta de equipamientos urbanos.

Visto el estado actual en materia de equipamientos, se considera conveniente conservar de forma genérica, dada la idoneidad de la gran mayoría de los mismos, tanto la ubicación, como los usos existentes.

Conforme la notación del catálogo ofrecido en la Fase de Información, y en el desglose de equipamientos posterior, se entiende que se encuentran en situación de conformidad los siguientes equipamientos:

- EQ 01 IGLESIA DE SANTO TOMAS

- EQ 02 BASILICA DE NUESTRA SEÑORA DE LA VEGA
- EQ 03 CASA PARROQUIAL
- EQ 04 CASA DE LA COFRADIA DE SAN FELICES
- EQ 05 AYUNTAMIENTO
- EQ 07 AGENCIA TRIBUTARIA (Casa de Las Monjas)
- EQ 08 INEM
- EQ 09 ESTACION ENOLOGICA
- EQ 11a ESTACION DE FERROCARRIL (Viajeros)
- EQ 12 GUARDIA CIVIL
- EQ 13 POLICIA LOCAL
- EQ 14 PROTECCION CIVIL
- EQ 15 PARQUE DE BOMBEROS
- EQ 16 BRIGADA MUNICIPAL DE OBRAS
- EQ 18 CAPTACION DE LA CALLE EL MAZO
- EQ 20 CORREOS
- EQ 21 NOTARIA
- EQ 22 HOGAR DE PERSONAS MAYORES
- EQ 23 CASA DE LA JUVENTUD (Palacio de los Condes de Haro)
- EQ 24 CENTRO JUVENIL
- EQ 25 LUDOTECA
- EQ 26 OFICINA DE TURISMO (Palacio de Bendaña)
- EQ 27 MUSEO DEL TORREON
- EQ 29 CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA
- EQ 30 CENTRO CULTURAL CAJARIOJA (Palacio de Las Bezaras)
- EQ 31 TEATRO BRETON DE LOS HERREROS
- EQ 32 PLAZA DE TOROS
- EQ 33 GUARDERIA INFANTIL LAS LUCES
- EQ 35 C.E.I.P. VIRGEN DE LA VEGA
- EQ 36 C.E.I.P. SAN FELICES DE BILIBIO
- EQ 37 COLEGIO SAGRADO CORAZON (Corazonistas)
- EQ 38a I.E.S. CIUDAD DE HARO (Instituto Manuel Bartolomé Cossio).
- EQ 38b I.E.S. CIUDAD DE HARO (Instituto Marques de La Ensenada).
- EQ 39 ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS
- EQ 40 CONSERVATORIO ELEMENTAL DE MUSICA
- EQ 41 ACADEMIA MUNICIPAL DE MUSICA
- EQ 42a PISCINAS MUNICIPALES DESCUBIERTAS
- EQ 42b POLIDEPORTIVO MUNICIPAL Y PISTAS DESCUBIERTAS
- EQ 43 CAMPO DE FUTBOL ANTIGUO
- EQ 44a CAMPO DE FUTBOL NUEVO
- EQ 44b PISCINAS MUNICIPALES CUBIERTAS

- EQ 44c FRONTONES Y PISTAS DESCUBIERTAS
- EQ 45 CONJUNTO DE INSTALACIONES HOTELERAS
- EQ 46 CAMPING DE HARO
- EQ 47 GRANDES SUPERFICIES DEL POLIGONO ALIMENTARIO
- EQ 48 CENTRO DE SALUD NUEVO
- EQ 49 CENTRO DE SALUD ANTIGUO
- EQ 50 DISPENSARIO DE LAS SIERVAS DE JESUS
- EQ 52 CENTRO BASICO DE SERVICIOS SOCIALES Y CENTRO DE DIA
- EQ 53 FUNDACION HOGAR MADRE DE DIOS
- EQ 54 RESIDENCIA LOS JAZMINES
- EQ 55 TANATORIO
- EQ 56 CEMENTERIO

En el resto de elementos identificados no incluidos en el anterior listado, debemos distinguir entre:

1) Aquellos que se encuentran, bien en proceso de reforma, bien en proceso de construcción, y cuya definición actual puede ser incorporada al modelo propuesto en el presente Avance:

- EQ 28 CASA DE CULTURA M. DIAZ
- EQ 34 E. DE EDUCACION INFANTIL

2) Aquellos, que si bien necesitan una renovación de sus instalaciones, son acordes, por ubicación y uso, con el modelo propuesto en el presente Avance:

- EQ 06 JUZGADOS
- EQ 14 PROTECCION CIVIL
- EQ 19 MERCADO MUNICIPAL
- EQ 42c FRONTON MUNICIPAL

3) Aquellos, que además de necesitar una reforma de sus instalaciones, necesitarían una redefinición de uso para su coherencia con el modelo propuesto en el presente Avance:

- EQ 11b E. DE FERROCARRIL
- EQ 17 SILO
- EQ 49 CENTRO DE SALUD ANTIGUO
- EQ 51 CRUZ ROJA

4) Aquellos que deberían sustituirse, por no considerarse, ni la ubicación, ni la instalación actual, las más adecuadas al uso destinado:

- EQ 10 ESTACION DE AUTOBUSES

La gran reserva destinada por el Plan General vigente a Sistema General Dotacional, en la margen izquierda del Río Oja (EQ 58 y EQ 76) debe destinarse a usos Terciarios y Deportivos, acordes y en consonancia con las instalaciones ya existentes en la margen derecha, y con el propio Camping ubicado en ese mismo ámbito.

En relación a las parcelas dotacionales ya existentes como consecuencia del desarrollo del sector de suelo urbanizable S1 del Plan General vigente (EQ 57, EQ 58 y EQ 59) se considera que serían adecuados tipos administrativos o de servicios urbanos (a definir en función de las necesidades futuras demandadas por la población) vista la naturaleza de los solares y el ámbito en que se ubican (de forma general bien cubierto de tipos deportivos, educativos, y sanitarios y/o asistenciales)

Igual destino deberían poseer las parcelas vinculadas a los desarrollos del A.P.A. 2 (EQ 60 y EQ 61) y del A.P.A. 10 (EQ 62) con la salvedad de que en este caso se considera preferente la definición de los usos que albergaban en la actualidad los EQ 10, EQ 17 y EQ 51, tanto por ubicación, como por accesibilidad.

Finalmente, las parcelas dotacionales previstas en los Planes Parciales de los sectores “Paisajes del vino” y S2, así como aquellas que pudieran derivarse del desarrollo del resto del suelo urbanizable clasificado por la propuesta (apartado 9, posterior, de este mismo Avance) dada la situación económica actual, cara a los desarrollos urbanísticos, mismo que las particularidades (Campo de Golf) de alguno de esos sectores, aconsejan que tanto el tipo como la definición de los equipamientos siguientes, queden en función de las necesidades futuras, llegado el caso: EQ 63, EQ 64, EQ 67, EQ 68, EQ 69, EQ 70, EQ 71, EQ 72, EQ 73, EQ 74 y EQ 75.

Atendiendo a las anteriores directrices, se propone el siguiente modelo de equipamientos, distinguiendo entre los existentes y los previstos, y dentro de aquellos, los que tienen uso exclusivo, de los que conviven con otros usos en la misma edificación (véase plano 03 de este Avance)

### 6.3. Desglose de equipamientos.

A continuación se ofrece el desglose de los equipamientos previstos en este Avance, con definición de sus principales características: Descripción, Tipo, Carácter, Superficie de parcela y Accesibilidad respecto al Sistema General de comunicaciones propuesto:

| REFERENCIA | DESCRIPCION   | TIPO                                | Actual Propuesto | CARACTER | Actual Propuesto | SUPERFICIE    | ACCESIBILIDAD |
|------------|---|-------------------------------------|------------------|----------|------------------|---------------|---------------|
| EQ 01      | Iglesia de S. Tomás                                     | Religioso                           |                  | Privado  |                  | 2.285,00 m2s  | Regular       |
|            |   | Religioso                           |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 02      | Basílica de La Vega                                     | Religioso                           |                  | Privado  |                  | 1.115,00 m2s  | Buena         |
|            |   | Religioso                           |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 03      | Casa Parroquial   | Religioso                           |                  | Privado  |                  | 1.236,00 m2s  | Buena         |
|            |   | Religioso                           |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 04      | Cofradía San felices                                    | Religioso                           |                  | Privado  |                  | 116,00 m2s    | Regular       |
|            |   | Religioso                           |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 05      | Ayuntamiento  | Administrativo                      |                  | Público  |                  | 295,00 m2s    | Regular       |
|            |   | Administrativo                      |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 06      | Juzgados  | Administrativo                      |                  | Público  |                  | 4.974,00 m2   | Muy Buena     |
|            |   | Administrativo                      |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 07      | Agencia Tributaria                                      | Administrativo                      |                  | Público  |                  | 170,00 m2s    | Regular       |
|            |   | Administrativo                      |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 08      | INEM  | Administrativo                      |                  | Público  |                  | 4.652,00 m2s  | Buena         |
|            |   | Administrativo                      |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 09      | Estación enológica                                      | Administrativo                      |                  | Público  |                  | 4.573,00 m2s  | Muy Buena     |
|            |   | Administrativo                      |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 10      | Estación de autobuses (a desaparecer de esta ubicación) | Servicios                           |                  | Público  |                  | 4.974,00 m2s  | Buena         |
|            |   | Zona Libre Pública                  |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 11a     | Estación ferrocarril viajeros                           | Servicios                           |                  | Público  |                  | 22.325,00 m2s | Buena         |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 11b     | Estación ferrocarril viajeros                           | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
|            |   | Servicios-Cultural o Administrativo |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 12      | Guardia Civil   | Servicios                           |                  | Público  |                  | 5.578,00 m2   | Muy buena     |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 13      | Policia Local   | Servicios                           |                  | Público  |                  | 273,00 m2s    | Buena         |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 14      | Protección Civil  | Servicios                           |                  | Público  |                  | 423,00 m2s    | Buena         |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 15      | Bomberos  | Servicios                           |                  | Público  |                  | 2.964,00 m2s  | Muy buena     |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 16      | Brigada de obras  | Servicios                           |                  | Público  |                  | 1.454,00 m2s  | Muy buena     |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 17      | Silo (Usos actuales a sustituir)                        | Servicios                           |                  | Público  |                  | 4.484,00 m2s  | Muy Buena     |
|            |   | Servicios-Cultural o Administrativo |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 18      | Captación El Mazo                                       | Servicios                           |                  | Público  |                  | 761,00 m2s    | Buena         |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 19      | Mercado Municipal                                       | Servicios                           |                  | Público  |                  | 423,00 m2s    | Buena-Regular |
|            |   | Servicios                           |                  | Público  |                  |               |               |

| REFERENCIA | DESCRIPCION                     | TIPO         | Actual Propuesto | CARACTER | Actual Propuesto | SUPERFICIE    | ACCESIBILIDAD |
|------------|---------------------------------|--------------|------------------|----------|------------------|---------------|---------------|
| EQ 20      | Correos                         | Servicios    |                  | Público  |                  | 556,00 m2s    | Buena         |
|            |                                 | Servicios    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 21      | Notaría                         | Servicios    |                  | Privado  |                  | 426,00 m2s    | Buena         |
|            |                                 | Servicios    |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 22      | Hogar de mayores                | Social       |                  | Público  |                  | 846,00 m2     | Buena         |
|            |                                 | Social       |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 23      | Casa de Juventud                | Social       |                  | Público  |                  | 518,00 m2     | Regular       |
|            |                                 | Social       |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 24      | Centro Juvenil                  | Social       |                  | Público  |                  | 938,00 m2     | Buena         |
|            |                                 | Social       |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 25      | Ludoteca                        | Social       |                  | Público  |                  | 414,00 m2s    | Regular       |
|            |                                 | Social       |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 26      | Oficina de turismo              | Cultural     |                  | Público  |                  | 347,00 m2s    | Regular       |
|            |                                 | Cultural     |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 27      | Museo del Torreón               | Cultural     |                  | Público  |                  | 360,00 m2s    | Buena         |
|            |                                 | Cultural     |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 28      | María Díaz                      | Cultural     |                  | Público  |                  | 344,00 m2s    | Buena         |
|            |                                 | Cultural     |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 29      | Centro Municipal de Cultura     | Cultural     |                  | Público  |                  | 846,00 m2s    | Buena         |
|            |                                 | Cultural     |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 30      | Centro Caja Rioja               | Cultural     |                  | Privado  |                  | 874,00 m2s    | Buena         |
|            |                                 | Cultural     |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 31      | Teatro Bretón                   | Espectáculos |                  | Público  |                  | 1.087,00 m2s  | Buena         |
|            |                                 | Espectáculos |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 32      | Plaza de Toros                  | Espectáculos |                  | Público  |                  | 5.818,00 m2s  | Muy Buena     |
|            |                                 | Espectáculos |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 33      | Guardería Las Luces             | Educativo    |                  | Público  |                  | 1.284,00 m2s  | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 34      | Escuela Infantil (En ejecución) | Educativo    |                  | Público  |                  | 4.010,00 m2s  | Muy Buena     |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 35      | CEIP La Vega                    | Educativo    |                  | Público  |                  | 19.042,00 m2s | Muy Buena     |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 36      | CEIP San Felices                | Educativo    |                  | Público  |                  | 2.588,00 m2s  | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 37      | Sagrado Corazón                 | Educativo    |                  | Privado  |                  | 13.107,00 m2s | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 38a     | Manuel Cossio                   | Educativo    |                  | Público  |                  | 12.200,00 m2s | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 38b     | Marques de La Ensenada          | Educativo    |                  | Público  |                  | 15.180,00 m2s | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 39      | Escuela de Idiomas              | Educativo    |                  | Público  |                  | 1.263,00 m2s  | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 40      | Conservatorio                   | Educativo    |                  | Público  |                  | 2.033,00 m2s  | Buena         |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 41      | Academia de música              | Educativo    |                  | Público  |                  | 585,00 m2s    | Regular       |
|            |                                 | Educativo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 42a     | Piscinas descubiertas           | Deportivo    |                  | Público  |                  | 41.036,00 m2s | Muy Buena     |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 42b     | Polideportivo municipal         | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 42c     | Frontón                         | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 43      | Campo de fútbol viejo           | Deportivo    |                  | Público  |                  | 10.728,00 m2s | Muy Buena     |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 44a     | Campo de fútbol nuevo           | Deportivo    |                  | Público  |                  | 30.388,00 m2s | Muy Buena     |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 44b     | Piscinas cubiertas              | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 44c     | Frontones y pistas              | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
|            |                                 | Deportivo    |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 45      | Instalaciones hoteleras         | Terciario    |                  | Privado  |                  | s/caso        | s/ caso       |
|            |                                 | Terciario    |                  | Privado  |                  |               |               |

| REFERENCIA | DESCRIPCION                                      | TIPO                                | Actual Propuesto | CARACTER | Actual Propuesto | SUPERFICIE    | ACCESIBILIDAD |
|------------|--|-------------------------------------|------------------|----------|------------------|---------------|---------------|
| EQ 46      | Camping  | Terciario                           |                  | Público  |                  | 62.000,00 m2s | Regular       |
|            |  | Terciario                           |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 47      | Polígono Agroalimentario                         | Comercial                           |                  | Privado  |                  | 12.001,00 m2s | Muy Buena     |
|            |  | Comercial                           |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 48      | Centro de salud nuevo                            | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 5.467,00 m2s  | Muy Buena     |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 49      | Centro de salud viejo (Usos previos a sustituir) | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 1.650,00 m2s  | Buena         |
|            |  | Servicios-Cultural o Administrativo |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 50      | Dispensario Siervas de Jesus                     | Sanitario-Asistencial               |                  | Privado  |                  | 134,00 m2     | Buena-Regular |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 51      | Cruz Roja (Usos actuales a sustituir)            | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 609,00 m2     | Muy Buena     |
|            |  | Servicios-Cultural o Administrativo |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 52      | Centro Básico de Servicios sociales              | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 846,00 m2s    | Buena         |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 53      | Fundación Madre de Dios                          | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 25.363,00 m2s | Muy Buena     |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 54      | Residencia Los Jazmines                          | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 9.244,00 m2s  | Muy Buena     |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 55      | Tanatorio  | Sanitario-Asistencial               |                  | Privado  |                  | 610,00 m2s    | Buena         |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Privado  |                  |               |               |
| EQ 56      | Cementerio                                       | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  | 24.700,00 m2s | Buena         |
|            |  | Sanitario-Asistencial               |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 57      | Suelo urbano en reserva                          | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 571,00 m2s    | Buena         |
|            |  | Servicios o Administrativo          |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 58      | Suelo urbano en reserva (S1)                     | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 854,00 m2s    | Regular       |
|            |  | Servicios o Administrativo          |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 59      | Suelo urbano en reserva (S1)                     | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 515,00 m2s    | Regular       |
|            |  | Servicios o Administrativo          |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 60      | Suelo urbano en reserva (APA 2)                  | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 409,00 m2s    | Buena         |
|            |  | Sanitario-Asistencial (Cruz Roja)   |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 61      | Suelo urbano en reserva (APA 2)                  | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 1457,00 m2s   | Buena         |
|            |  | Servicios (Depósito de coches...)   |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 62      | Suelo urbano en reserva (APA 10)                 | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 7.486,00 m2s  | Buena         |
|            |  | Servicios (Estación de Autobuses)   |                  | Público  |                  |               |               |
| EQ 63      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (S2)     | Sin Uso                             |                  | Público  |                  | 574,00 m2s    | Muy Buena     |
|            |  | A definir                           |                  | Público  |                  |               |               |

| REFERENCIA | DESCRIPCION   | TIPO      | Actual Propuesto | CARACTER | Actual Propuesto | SUPERFICIE   | ACCESIBILIDAD |
|------------|---|-----------|------------------|----------|------------------|--------------|---------------|
| EQ 64      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (S2)          | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 340,00 m2s   | Muy Buena     |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 65      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (B1/B2/B3)    | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 35,00m2s     | Muy Buena     |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 66      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (B1/B2/B3)    | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 362,00 m2s   | Muy Buena     |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 67      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 6.900,00 m2s | Regular       |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 68      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Privado  |                  | 140,00 m2s   | Regular       |
|            |   | A definir |                  | Privado  |                  |              |               |
| EQ 69      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Privado  |                  | 200,00 m2s   | Regular       |
|            |   | A definir |                  | Privado  |                  |              |               |
| EQ 70      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Privado  |                  | 2.677,00 m2s | Buena         |
|            |   | A definir |                  | Privado  |                  |              |               |
| EQ 71      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 3.185,00 m2s | Buena         |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 72      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 230,00 m2s   | Buena         |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 73      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 640,00 m2s   | Buena         |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 74      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 665,00 m2s   | Buena         |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |
| EQ 75      | Suelo urbanizable delimitado en reserva (P. del vino) | Sin Uso   |                  | Público  |                  | 890,00 m2s   | Regular       |
|            |   | A definir |                  | Público  |                  |              |               |

## 7. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

### 7.1. Escala territorial

#### 7.1.1. La articulación de los espacios verdes, el paisaje y el entorno natural.

La Revisión del Plan General Municipal de Haro no concibe las zonas verdes como un conjunto de “islas” así calificadas en el suelo urbano con su extensión al suelo urbanizable, sino como un sistema continuo que enlaza los espacios libres públicos de esparcimiento de la ciudad a través de corredores verdes, que tienen asimismo su continuidad con los corredores verdes y ecológicos del territorio que lo rodea.

Además, la Revisión se plantea una estructura de zonas verdes que resuelva las necesidades a pequeña escala dotando de zonas verdes de proximidad dentro de la ciudad, así como a escala territorial a través de grandes parques urbanos, cuñas verdes, y cinturones verdes, dotando a todos ellos de continuidad dentro de la ciudad y fuera de ella, a través de los caminos que recorren el territorio de gran valor paisajístico en que se asienta.

Otro de los objetivos que se plantea la Revisión es la mejora de las relaciones campo-ciudad, que constituye un problema sin resolver en muchas de nuestras ciudades, en las que se ha trazado una frontera estricta entre lo urbano y lo “no urbano”, sin carácter definido. Como ejemplo de bordes no resueltos de ciudad están aquellos formado por jardines privados de hileras de viviendas adosadas, donde el encuentro con el campo lo constituyen muros y verjas, mientras que la calle queda totalmente cerrada al campo.

Por ello, la Revisión se propone buscar fórmulas para que la ciudad cuente con un espacio de transición sensible al entorno, respetando los cultivos existentes y diluyendo la tradicional barrera existente entre el campo y la ciudad. Suavizar los límites entre campo y ciudad, y propiciar las transiciones adecuadas, reconcilia la ciudad con el medio y nos devuelve una parte de nuestro ser natural.

El municipio de Haro se asienta en un cruce natural de caminos, conformando el paso del río Ebro a través de las Conchas de Haro. Esta situación estratégica supone que Haro se vea atravesado por varios caminos que trascienden al propio municipio, y que constituyen auténticos corredores verdes que la Revisión del Plan General busca integrar en su modelo territorial y urbano. Se trata en definitiva de favorecer la puesta en valor de elementos del territorio que ya están ahí, a través de su incorporación en la ordenación urbanística.

#### 7.1.2. Corredores verdes

En los apartados siguientes se describen los caminos de mayor trascendencia que recorren a nivel territorial el municipio de Haro: el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés; el Camino Natural del Ebro GR99, y la vía verde del Oja, a nivel regional.

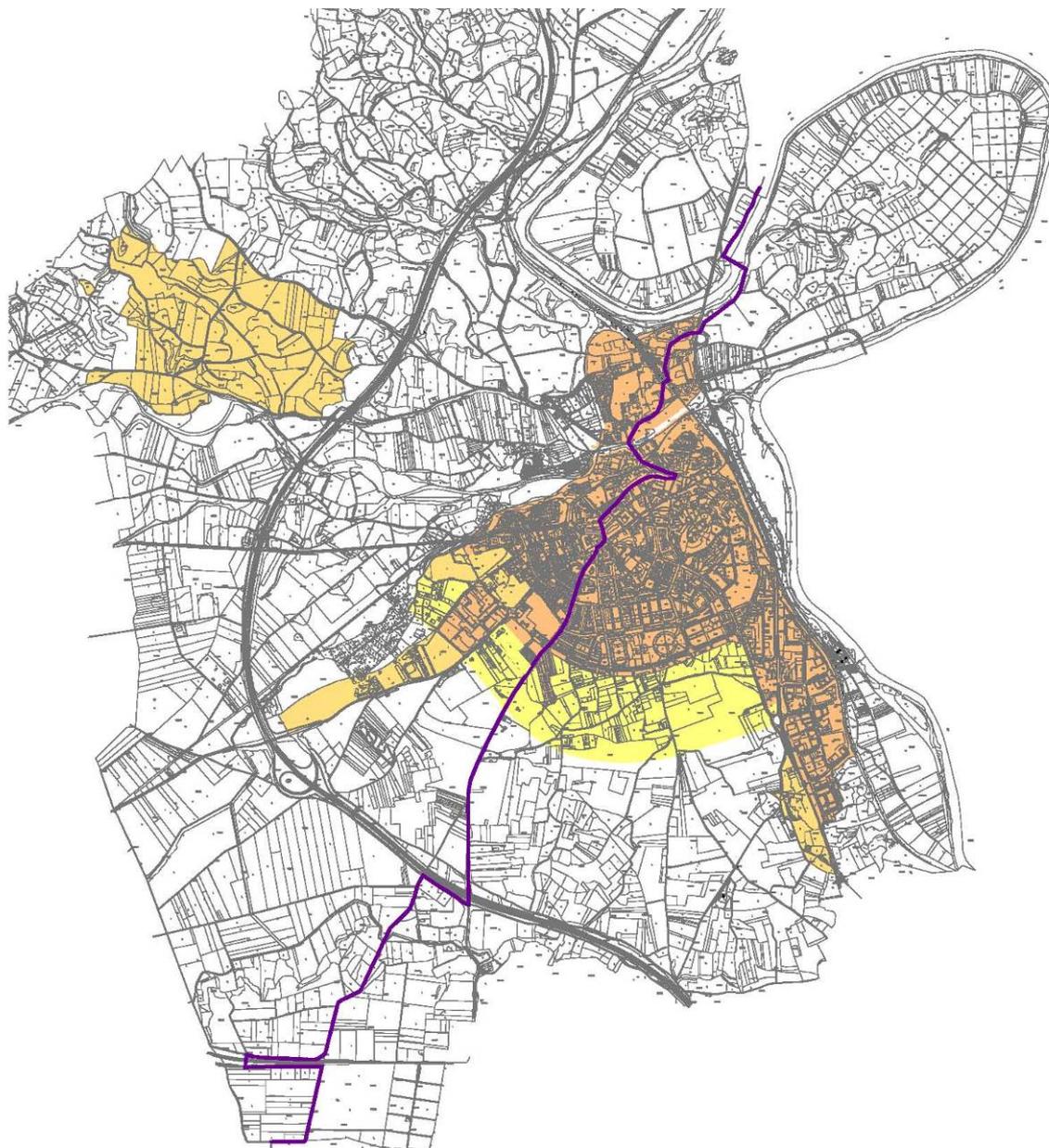
##### Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago francés.

En fechas recientes se ha procedido por parte del Director General de Cultura a incoar el expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja. El Camino del interior penetra en La Rioja por el municipio de Briñas, y confluye en Santo Domingo de La Calzada con el camino francés.

El Camino entra en Haro desde Briñas, atravesando el puente de Briñas, y el Barrio de Bodegas de la Estación, para atravesar el río Oja-Tirón y subir por la calle Navarra hasta la plaza de la paz; prosigue hacia la calle de la Vega, y al final de la calle se llega a la basílica de Nuestra Señora de la Vega. Se continúa por la calle Castañares de Rioja a la izquierda, para salir a la avenida San Millán de la Cogo-

Ila. Por esta calle el camino sale de la ciudad, continua por la N 232, y pasando el puente sobre la autopista gira a la derecha para coger el camino de Santa Águeda, que discurre entre viñedos.

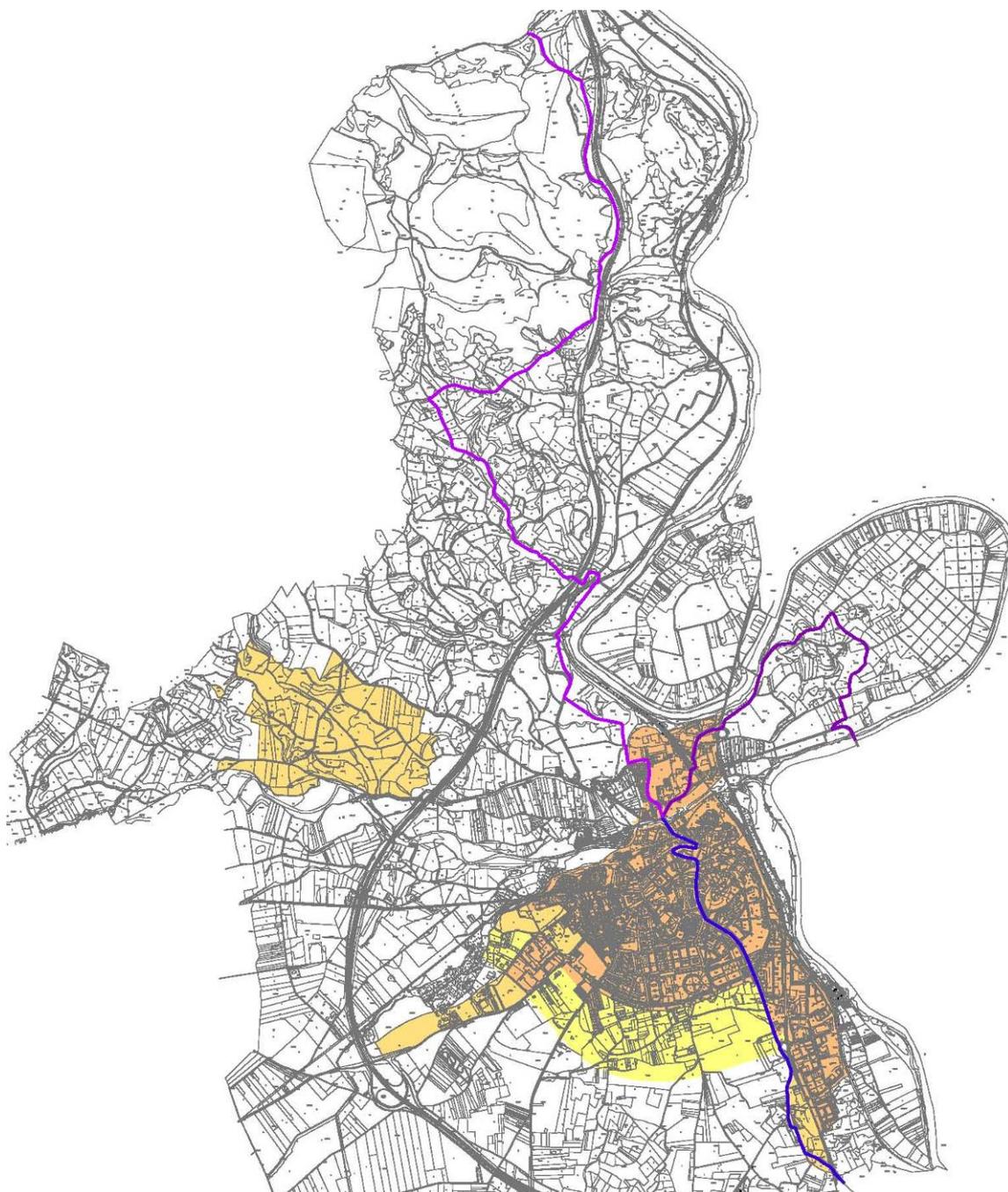
Desde la Revisión del Plan se plantea la puesta en valor del recorrido, articulando los espacios urbanos por los que pasa, y teniendo en cuenta su trazado en las decisiones a escala urbana y territorial.



*Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago francés, a su paso por Haro.*

### Camino Natural del Ebro GR 99

Los senderos "GR" es la denominación que reciben los senderos de una red europea de caminos, presente principalmente en Francia, España, Bélgica y Países Bajos. El Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino y la Confederación Hidrográfica del Ebro auspician, a propuesta de la Federación Española de Montaña y Escalada, la elaboración de un proyecto senderístico, coordinado y redactado entre todas las Federaciones Autonómicas de Montaña que tienen al Ebro como referente geográfico: Cantabria, Castilla-León, País Vasco, La Rioja, Navarra, Aragón y Cataluña. Este largo sendero balizado consta de 42 etapas, recorre más de 1.200 km. y se ha convenido en llamar: CAMINO NATURAL DEL EBRO GR 99.



*Camino Natural del Ebro GR99 a su paso por el término municipal de Haro (Etapa 12, Etapa 13, y etapa 13.1).*

Por el término municipal de Haro discurren tres etapas del sendero GR99:

- Etapa 12 (Miranda de Ebro, Haro): En esta etapa se abandona el curso alto del Ebro para entrar en el medio; un cambio geográfico que se realiza en el desfiladero de las Conchas de Haro. Una pista paralela al Ebro permite salvar las Conchas de Haro, pasando junto a la ermita de San Felices y los acantilados de Bilibio, para así adentrarse en La Rioja y sus paisajes de viñedos, con la monumental ciudad de Haro como primera parada.
- Etapa 13 (Haro, Puente de Briñas, San Vicente de la Sonsierra): El puente de Haro sobre el Tiron es el inicio de una etapa que tras recorrer el barrio de las bodegas llega al puente de Briñas, enlace con la etapa 12.1. (Miranda de Ebro, Puente de Briñas). Por la orilla derecha del Ebro el sendero continúa hasta el puente de Labastida, frontera natural entre La Rioja y Álava, y alcanza el Recodo de Gimileo. Desde allí se ajusta a los meandros del río para atravesar la señorial localidad de Labastida; la presa de Labastida, un embalse muy colmatado; la

Curva de Briones, espacio de ribera protegido como Enclave de Excepcional Vegetación; y finalmente culminar en San Vicente de la Sonsierra.

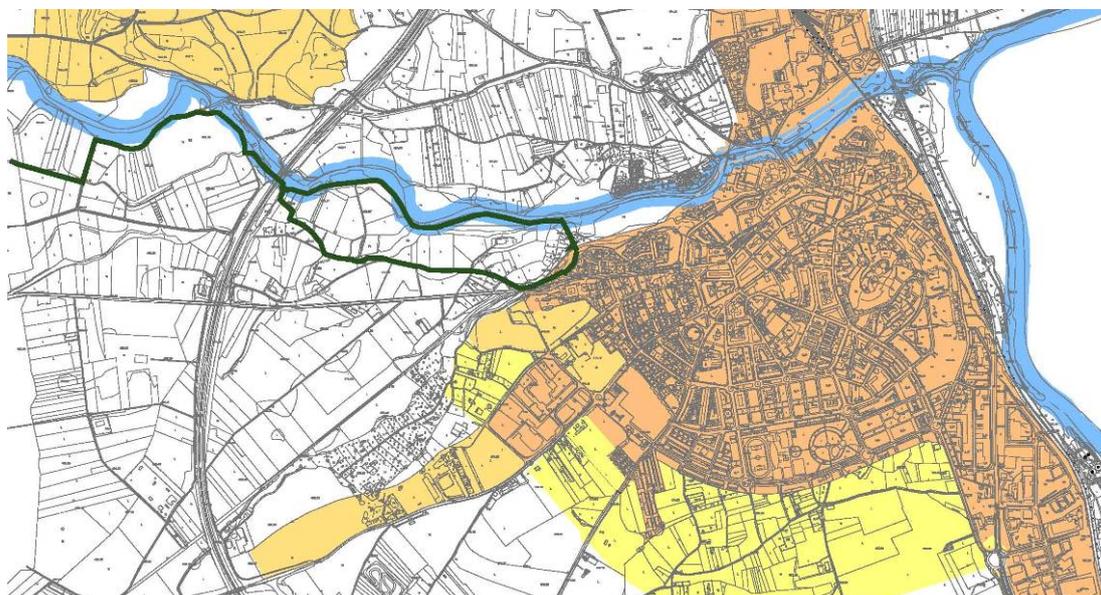
- Etapa 13.1 (Haro, Gimileo, Briones, San Vicente de la Sonsierra): El recorrido parte de la localidad de Haro, cruza la N-124 y por una derivación de la carretera accede a Gimileo, donde asombran las magníficas panorámicas sobre el Ebro desde el mirador de San Pelayo. Atravesando la Huerta Tradicional de San Millán se llega a Briones, donde el Ebro dibuja el gran meandro llamado Curva de Briones. Tras salir a la carretera, el Camino Natural del Ebro se dirige al puente medieval de San Vicente de la Sonsierra, conectando con las etapas 13 y 14.

Al igual que en el caso anterior del Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés, se trata de corredores que trascienden al territorio de Haro, y se convierten en carta de presentación de Haro para muchos visitantes. Por ello es necesaria la mejora y puesta en valor de estos recorridos tanto en el interior de la ciudad, como en el territorio por el que discurren.

### Vía Verde

La Vía Verde del Oja, de Haro a Ezcaray, discurre sobre el ferrocarril de vía estrecha que recorría la Rioja Alta desde el río Ebro en Haro hasta la Sierra de la Demanda en Ezcaray, con una longitud de 36 kilómetros. Esta vía tiene 9 estaciones y transcurre por un medio natural de gran interés, desde las choperas de Haro, los bosques de ribera de las orillas del Oja y las estribaciones de la Sierra, por la Peña de San Torcuato, además del interés del patrimonio histórico y cultural de poblaciones como Haro, Casalarreina, Santo Domingo de La Calzada y el Camino de Santiago, Bañares y Ezcaray.

La Dirección General de Medio Natural publicó en julio de 2013 la relación de los bienes y derechos afectados por el proyecto de acondicionamiento de la ruta verde Oja-Tirón. La Ruta Verde Oja-Tirón (Casalarreina-Haro) conecta las localidades de Casalarreina y Haro a través de Cihuri y Anguciana, permitiendo así completar el recorrido de la Vía Verde del Oja, de Haro a Ezcaray.



*Ruta Verde Oja-Tirón a su paso por el término municipal de Haro.*

Aunque a menor escala que en los recorridos anteriores, la vía verde supone una oportunidad para poner en valor un recorrido que ya existe, y que la Revisión del Plan busca integrar con los corredores verdes y parques urbanos de Haro,

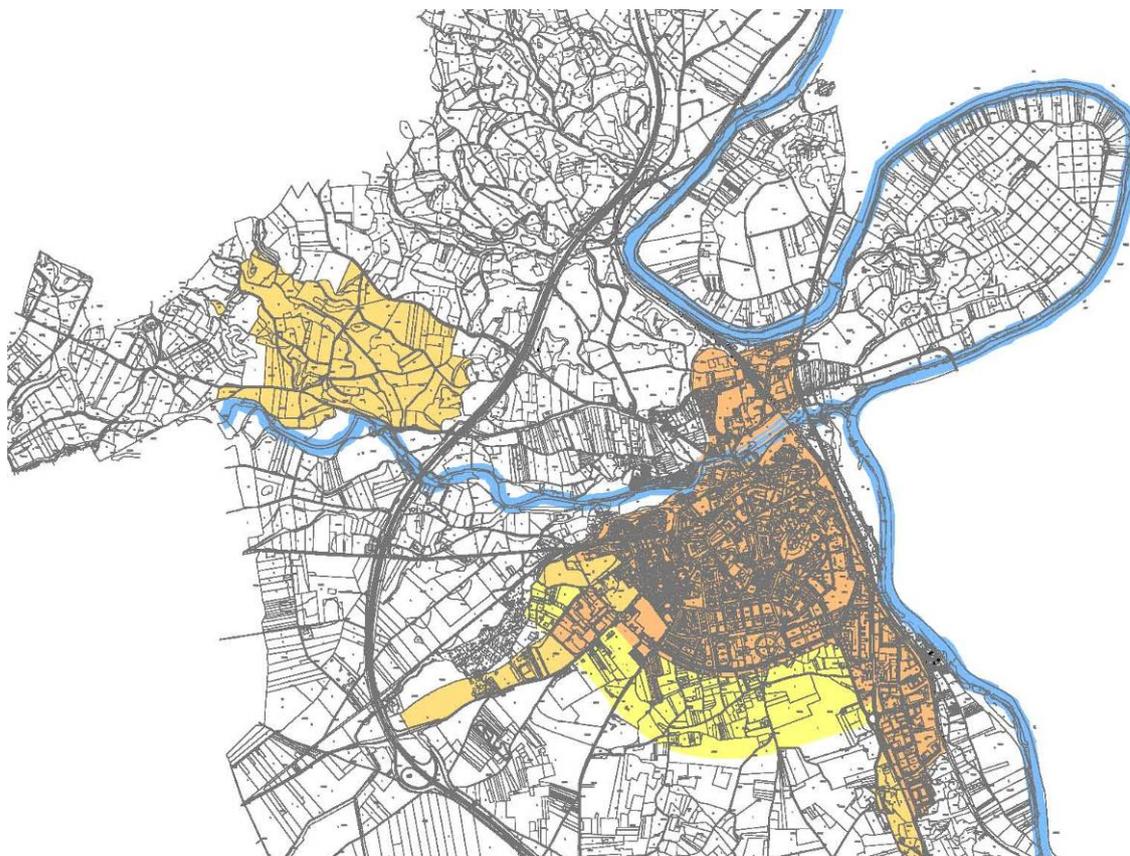
### 7.1.3. Corredores "azules"

La rica red de cursos de agua y sus riberas que existe en Haro la conforman el río Oja- Tirón y su desembocadura en el Ebro, dentro del término municipal de Haro. Los ríos constituyen corredores ecológicos, y suponen por su linealidad y conectividad natural una lógica territorial para la planificación de

los espacios verdes. La Revisión del Plan General busca potenciar estos corredores azules a su paso por Haro, conjugando objetivos ambientales y recreativos, así como de desarrollo económico, fortaleciendo el atractivo turístico de la ciudad.

Se trata de potenciar el gran parque fluvial que supone la presencia de los ríos en el territorio de Haro, para generar corredores verdes (denominados en este caso azules) que incorporen de forma efectiva este espacio singular a la ciudad y su entorno. Incorporar los cauces fluviales en la planificación urbana supone mejorar la imagen de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes. Se plantean los siguientes objetivos en relación con los paseos fluviales:

- Mejorar la calidad de las aguas, mediante control de vertidos
- Recuperación de las riberas que se encuentren degradadas (por pérdidas de vegetación, o aparición de escombreras, vertederos, etc.)
- Conectar los corredores azules en la red de espacios verdes de la ciudad, integrándolos en su estructura.



*Desembocadura del río Oja-Tirón en el Ebro, en el término municipal de Haro.*

## 7.2. Escala urbana

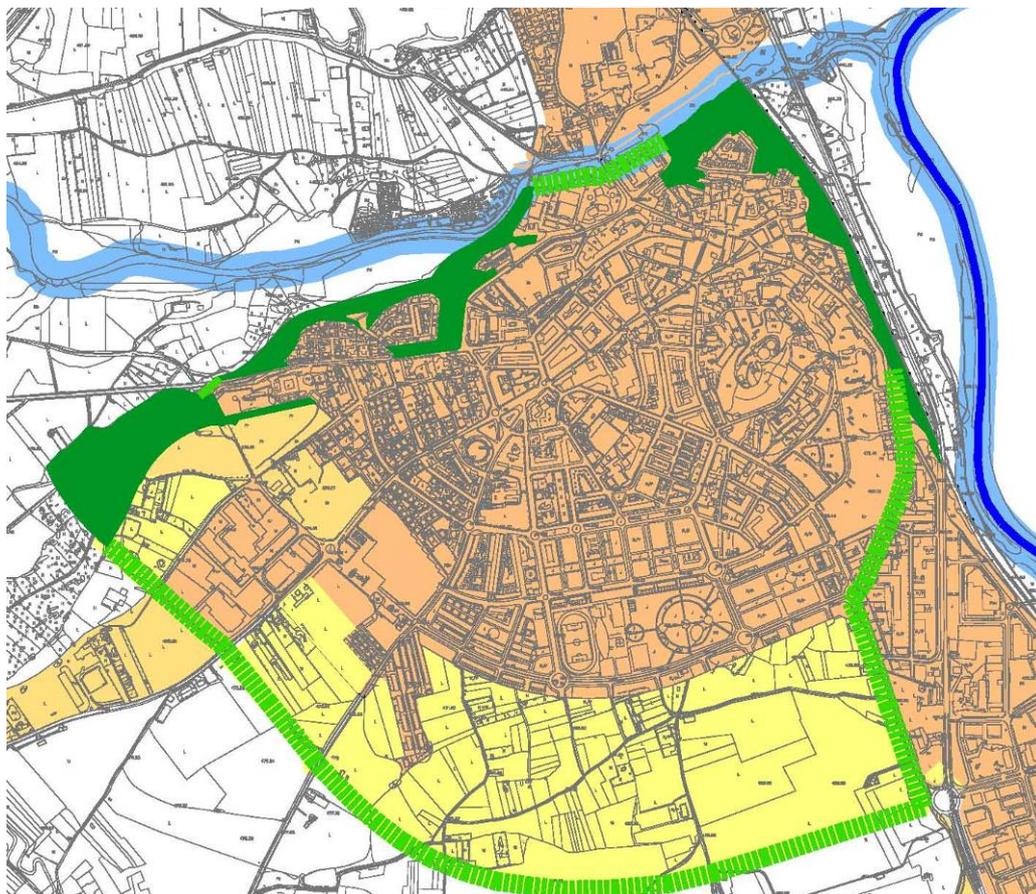
### 7.2.1. Cinturón verde

La Revisión del Plan se plantea como objetivo cerrar el cinturón verde que ya existe en algunos bordes de la ciudad. El planteamiento de un cinturón verde permite por un lado mejorar la transición entre campo y ciudad, que es uno de los objetivos del plan, y por otro mejorar la conexión de los corredores verdes de la ciudad con los del territorio.

En la ciudad consolidada, el Avance se plantea la consolidación de los cinturones verdes ya existentes: Haro cuenta con un cinturón verde en su límite oeste, norte y noreste.

En la zona este, el cinturón verde no permite su continuación con el campo, al estar la barrera del ferrocarril. No obstante, permite la existencia de parques que por su posición elevada cuentan con vistas privilegiadas al paisaje circundante, además de constituir una barrera de protección de la ciudad sobre las infraestructuras viarias existentes en esta zona.

Al norte, el cinturón verde se encuentra con la barrera del río Tirón, existiendo en ese ámbito una amplia zona de equipamientos. Al otro lado del río Tirón, en el Barrio de Bodegas, existen pocas zonas verdes, pero sí existe conexión con los senderos del territorio ya mencionados (el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago Francés; el Camino Natural del Ebro GR99), así como los caminos que recorren el bello paisaje de viñedos de este ámbito.



*Esquema de articulación del cinturón verde existente en Haro, y propuesto (en verde claro).*

De esta forma, los ámbitos en los que la Revisión del Plan tiene margen para propuestas de cinturones verdes son al sur y al este de la ciudad consolidada.

Al sur del núcleo urbano, se propone la continuación del anillo verde, cerrando de esta forma el suelo urbanizable no delimitado propuesto en el Avance del Plan. Con ello se busca, como ya se ha mencionado, suavizar la transición campo-ciudad, y se da continuidad a las zonas verdes ya existentes. Además, el cinturón verde permite integrar de forma natural los recorridos de la ciudad con los caminos existentes en el territorio, lo que en este caso cobra relevancia al ser un ámbito que cuenta con una rica red de caminos, y lo convierte en una zona de esparcimiento natural para los habitantes de Haro.

En la parte sureste de la ciudad se propone la consolidación y continuación de la banda verde de separación entre el suelo urbano residencial e industrial, lo que beneficia a las zonas residenciales y permite asimismo la continuación de corredores verdes en la ciudad.

la propuesta de cinturones verdes, además de mejorar la relación campo- ciudad, supone una medida para reducir la exposición a fuentes de contaminación ubicadas fuera de la ciudad, o junto a ella como es el caso, debido a que pueden frenar la introducción en la ciudad de partículas contaminadas transportadas por el viento, fijando estas partículas en sus hojas, y eliminándolas así de las corrientes de aire que discurren por la ciudad.

De esta forma, el verde urbano desarrollará funciones de mitigación junto a las infraestructuras de transporte que discurren en Haro. Una adecuada vegetación de borde ayudará a reducir el ruido y a suavizar la brecha paisajística que tales infraestructuras dejan.

La propuesta de cinturón verde que realiza el Avance se ubica en gran medida en suelo urbanizable no delimitado, de manera que se plantea como una directriz a tener en cuenta en el desarrollo futuro de esos terrenos. En todo caso, resulta conveniente establecer en la regulación del plan que los suelos urbanizables no delimitados ubicados al sur que plantea el Avance cuenten, antes de acometer su ordenación pormenorizada, con unas Directrices que acometan la ordenación estructurante de todo el ámbito, para dar coherencia a la ordenación en su conjunto, evitando soluciones parciales que en muchos casos no se integran de forma adecuada.

### 7.2.2. Grandes parques de la ciudad

Además del cinturón verde y los grandes parques en él existentes, Haro cuenta con dos grandes parques en el interior de la ciudad:

Uno es el resultante del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado en el plan general vigente (S-1.1, S-1.2, S-1.3, S-1.4) al sur de la ciudad, que se encuentra consolidado y en muy buen estado, asociado a un gran equipamiento deportivo.

El otro es la zona verde prevista en el plan general vigente en el cerro de Santa Lucía, que cuenta con espacios degradados, pero se ubica en una posición elevada y sensiblemente central de la ciudad, permitiendo vistas de toda la ciudad y su bello entorno, lo que lo convierte en un área de oportunidad a potenciar.



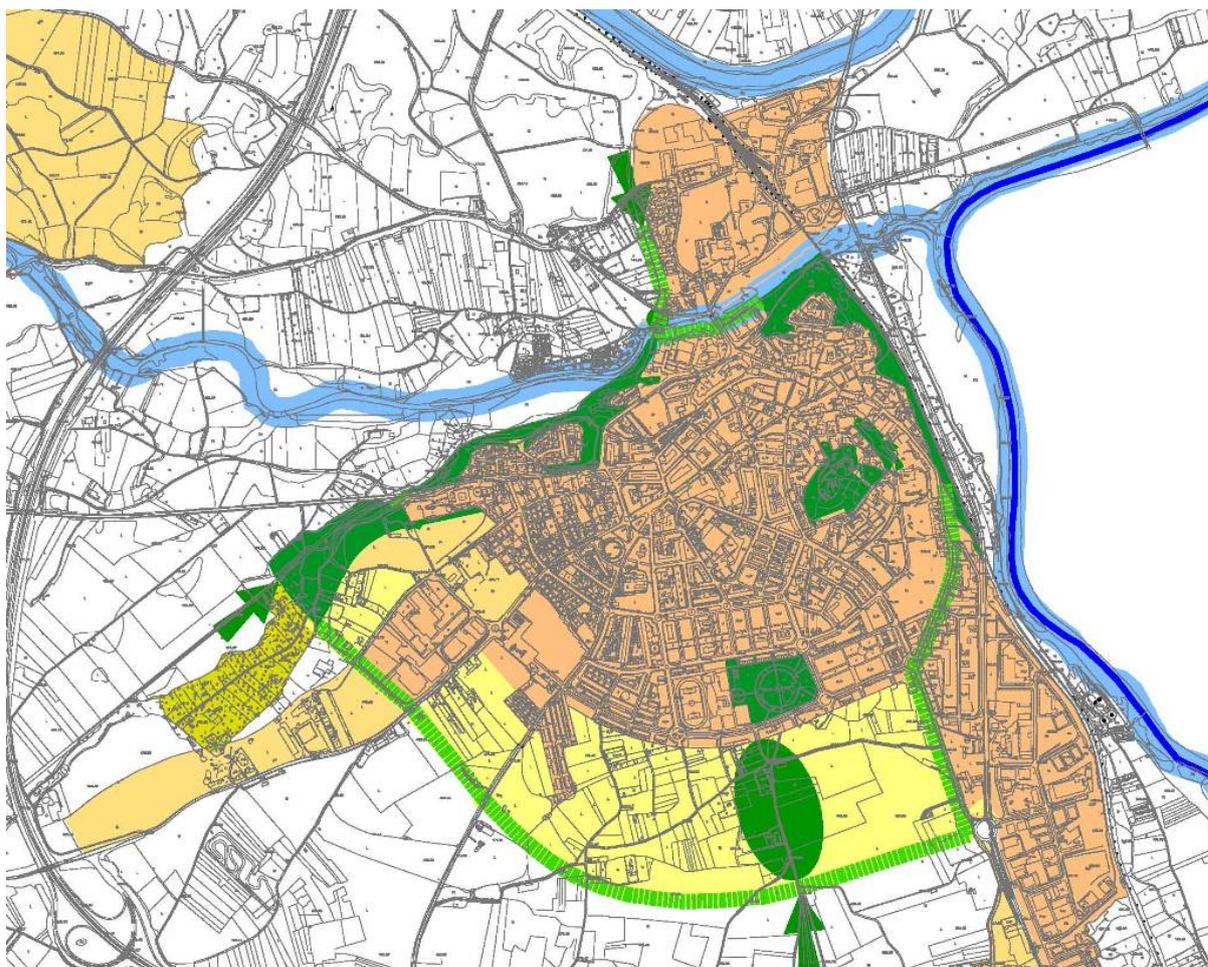
*Panorámicas obtenidas desde el Cerro de Santa Lucía  
Imágenes: Equipo Redactor*

De esta forma, se plantea la recualificación de este espacio, adecuando recorridos que se conviertan en miradores a todo el territorio circundante, con la ciudad en primer plano. Debe solucionarse la existencia de algunas edificaciones abandonadas en este entorno, así como la convivencia de los recorridos propuestos con las infraestructuras allí ubicadas.

### 7.2.3. Cuñas verdes

La previsión de cuñas verdes permite una mayor imbricación campo-ciudad, y es otro de los objetivos del Plan. Haro cuenta con la cuña verde conformada por El parque de la Fuente del Moro, y su continuación en los huertos de los Venajos.

Los elementos estructurantes que rodean la ciudad en gran parte de sus límites, conformados por las infraestructuras de comunicación, el río, y la propia topografía, hacen difícil en muchos puntos el planteamiento de cuñas verdes que permitan la continuidad de la ciudad con el campo que la rodea. Al sur de la ciudad no existen condicionantes de este tipo, de forma que en el Avance se plantea una propuesta de cuña verde que permita que el campo entre en la ciudad, a través de la continuación del gran parque existente, agrupando zonas verdes resultantes del suelo urbanizable no delimitado clasificado en ese ámbito, aspecto que deberá recogerse en las Directrices que ordenen la estructura fundamental de esos terrenos.



*Estructura de las cuñas verdes existentes y propuestas en Haro.*

En la parte norte de la ciudad, al otro lado del río, se propone la recuperación de la antigua vía del tren como cuña verde, que relacione la ciudad con el campo, mejore la dotación de zonas verdes del ámbito, y se conecte con el cinturón verde existente al noroeste de Haro.

Para ello resulta necesaria la recuperación del trazado del puente existente en la antigua vía del tren:



*Imágenes del puente que a recuperar para dar continuidad a la cuña verde, en la antigua vía del tren.  
Imágenes: Equipo redactor.*

### 7.2.4. Espacios agrícolas productivos

El mantenimiento de la actividad agrícola tiene una importancia crucial en el fomento de la sostenibilidad: el cultivo de la tierra acerca al hombre a los procesos naturales, recuperando una relación con la naturaleza que no debe perderse.

La relación entre la ciudad y la agricultura urbana es tan antigua como la existencia de la ciudad, relación que se rompe cuando las ciudades crecen de forma significativa y los sistemas de transporte permiten el traslado de productos frescos desde largas distancias. En el siglo XX, el aumento de la preocupación por el Medio Ambiente, la necesidad de realizar actividades ligadas a la Naturaleza y el progresivo interés por consumir productos sanos, produce en los ciudadanos un resurgimiento del interés por los huertos urbanos y por los métodos de cultivo ecológicos.

El huerto urbano no debe ser considerado solamente como un lugar de cultivo que favorece el autoconsumo de productos hortícolas frescos, sino como un espacio para el ocio y el tiempo libre, la educación, el encuentro y el intercambio. La agricultura urbana, así considerada, juega un papel ambiental, económico y social innegable, que no sólo responde a necesidades individuales, sino que también permite el desarrollo de actividades de grupos, favorece las relaciones sociales y se integra en los sistemas de espacios verdes urbanos.



*Aprovechamientos comunales Los Venajos.  
Imagen: Equipo redactor.*

En este sentido, en el municipio de Haro se da la circunstancia de que ya existe una experiencia previa en huertos comunitarios, en los aprovechamientos comunales de Los Venajos.

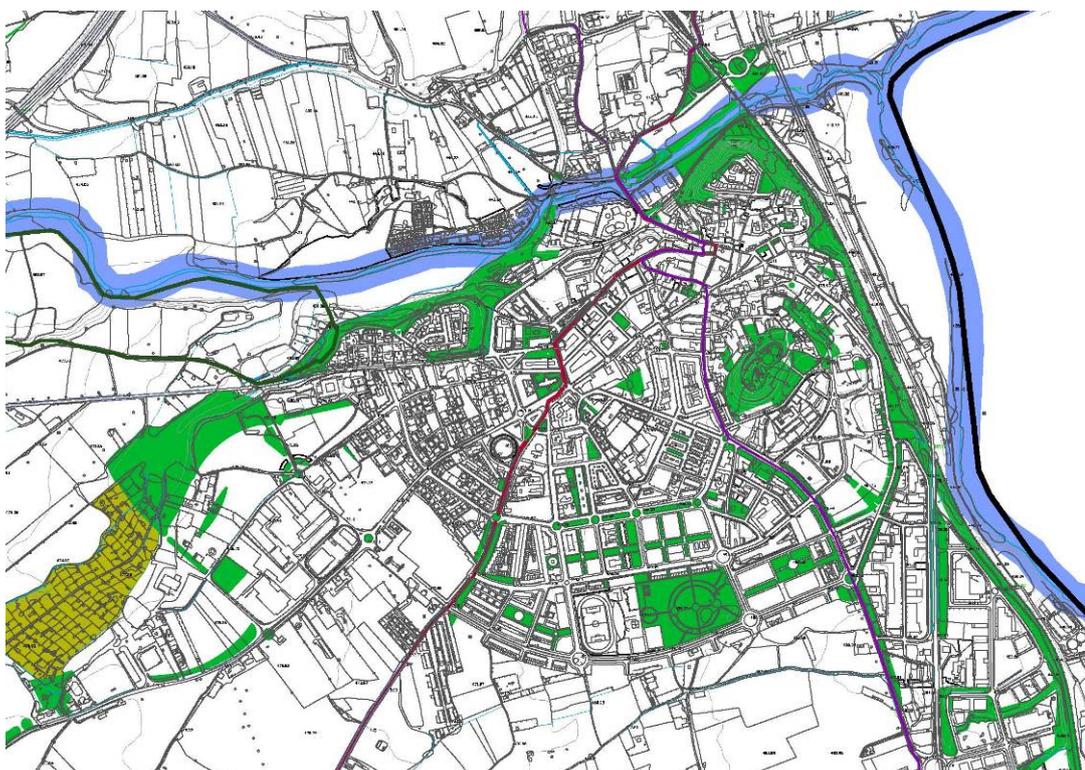
La experiencia de los Venajos, que cuenta con una larga tradición y buena acogida, puede exportarse a otras zonas de Haro, ámbitos de cuñas verdes o cinturones verdes, con propuestas de huertos ecológicos, sociales y de ocio, que vengán a mejorar la calidad de vida de los habitantes de Haro, y la cohesión social.

### 7.2.5. Zonas verdes en el interior de la ciudad

A escala urbana, como ya hemos mencionado en apartados anteriores, el Plan General Municipal se plantea como objetivo fundamental integrar la red de espacios verdes urbanos entre sí y con el resto de la estructura urbana, especialmente con el sistema de movilidad. Es decir, se trata de superar el concepto de zonas verdes aisladas, para integrarlas en una malla continua dentro y fuera de la ciudad.

De esta forma, el objetivo que se plantea es que las principales zonas verdes de la ciudad, deberían estar unidas entre sí mediante corredores verdes. La condición básica de estos corredores verdes sería la de contar con sección suficiente no impermeabilizada y con los menores cruces transversales posibles, de escasa entidad, y son premisas que deberán introducirse en los nuevos desarrollos que se acometan, y en reurbanizaciones de zonas consolidadas de la ciudad.

Además, es necesaria la integración de los equipamientos con la red de zonas verdes, mejorando así la movilidad y dando valor añadido a ambos.



*Estructura de las zonas verdes a escala urbana de Haro.*

Por otra parte, desde el plan se propone actuar sobre la vegetación en el interior de la ciudad: la vegetación, bien diseñada, tiene unas potentes cualidades como amortiguador de buena parte de los factores negativos del medio urbano (Mitigan la contaminación y el ruido, crean condiciones microclimáticas para favorecer el confort en los espacios exteriores e interiores, suavizan el impacto visual de construcciones o espacios degradados, favorecen la percepción de los ciclos naturales, son importantes para la salud psíquica de la población, etc).

De igual forma, la vegetación es un elemento del paisaje urbano que favorece su interpretación en términos positivos, que suavizan la dureza del entorno construido. Los barrios de menor calidad de vida suelen coincidir con los que tienen una menor densidad de vegetación.



*Vegetación existente en la Avenida Bretón de los Herreros.  
Imagen: Equipo redactor.*

De esta forma, en el Avance del Plan se establecen criterios de sostenibilidad, que entre otros aspectos regulan condiciones para la implantación de vegetación en espacios públicos, y para la reducción del sellado de superficies.

Además, se plantea una estructura de zonas verdes que cuente con diferentes tratamientos de las zonas verdes en función de su ubicación, y del gradiente de contacto de lo urbano con lo natural:

- En la primera franja de transición de la ciudad con el campo, se busca preservar al máximo las condiciones naturales del terreno, manteniendo la permeabilidad máxima y favoreciendo el contacto con el entorno. Estas zonas verdes requieren un mantenimiento mínimo, por su tratamiento natural.
- En las áreas de contacto con la edificación, con elementos de jardinería y arbolado pensados sobre todo en función de su efecto micro climático sobre la edificación y el espacio público (arbolado de alineación, de fachada, para zonas estanciales, etc.), como complemento funcional del mobiliario urbano y como ocultación visual de las áreas de aparcamiento en superficie.
- Finalmente, las zonas de ajardinamiento de interior de manzana, estableciendo condiciones mínimas de permeabilidad de suelo, y de plantación de arbolado.

Por otra parte, desde el planteamiento de conectar mediante corredores verdes las diferentes zonas de la ciudad, el Avance propone un fortalecimiento de la integración del barrio de bodegas con el Casco Histórico de Haro, potenciando la interrelación entre estos espacios. El reto de este barrio es la puesta en valor del espacio público, en el recorrido que enlaza las bodegas, con la dificultad que supone la falta de espacio y la confluencia de infraestructuras viarias, y su enlace con la ciudad al otro lado del río. Otro reto que se plantea es la conexión peatonal desde la zona baja del Tirón hasta el Casco.

### 7.3. Escena urbana

El espacio público es el soporte de la vida ciudadana, y su diseño debe atender a cuestiones que superan el ámbito de lo funcional. La creación de una escena urbana que relacione los espacios de interés cultural y paisajístico, vinculando variedad de espacios (concentración de actividad, lugares de encuentro, miradores) que “apetezca” recorrer, permite una mejora de la vida urbana y de la cohesión social, puesto que el espacio público es el lugar de encuentro en la ciudad.

El análisis de la escena urbana se realiza desde la perspectiva peatonal y permite establecer los puntos de oportunidad y las zonas a mejorar ambientalmente, buscando vincular los recorridos de interés cultural con los recorridos paisajísticos y naturales, con el fin de relacionar la ciudad con el campo.

La escena urbana de Haro cuenta con recorridos de gran interés, gracias a la propia configuración de la ciudad: desde los numerosos edificios de valor histórico cultural con que cuenta su Conjunto Histórico Artístico, junto con el Barrio de Bodegas de la Estación como elemento característico, así como del propio asentamiento en la confluencia de los ríos Tirón y Ebro, y la topografía que ofrece puntos elevados donde se puede disfrutar de la percepción de un paisaje agrícola y natural de gran valor. Ciudad y territorio conforman en Haro paisajes urbanos y naturales de gran valor que se incorporan a la escena urbana.



*Diversas imágenes de elementos de interés cultural de la ciudad.  
Imágenes: Equipo Redactor*

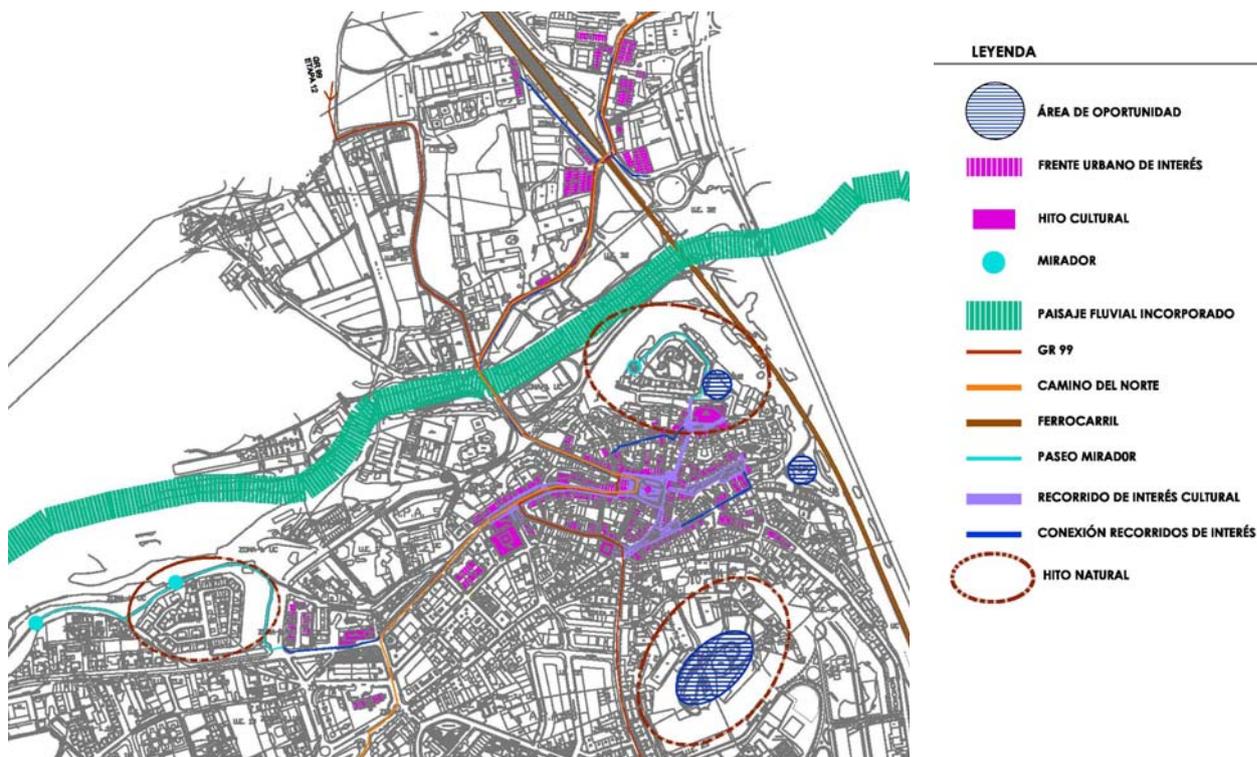


*Barrio de Bodegas de la Estación.  
Imágenes: Equipo Redactor*

De esta forma, desde el Avance se propone el fortalecimiento de una serie de recorridos que viene a enlazar los hitos culturales existentes (Parroquia de Santo Tomás; Basílica de Ntra. Sra. De la Vega; Teatro Bretón de los Herreros; Hotel de Los Agustinos; Palacio de la Cruz; Palacio de las Bezaras; Edificio Pisón; Kiosco Plaza de La Paz), recorriendo el ambiente urbano de gran interés del casco histórico de Haro, continuando por el Barrio de Bodegas de la Estación, buscando mejorar la conexión entre ambos.

Este bello recorrido puede mejorar con acciones que supongan la recualificación del espacio público, mejorando recorridos peatonales, minimizando el impacto que generan los aparcamientos de coches existentes, y mediante la rehabilitación de algunos edificios de interés.

Además, los recorridos no terminan en sí mismos, sino que se busca su conexión con los recorridos del territorio que hemos visto en los apartados anteriores.



*Escena urbana en el Casco Histórico y su conexión al norte de la ciudad.  
Elaboración propia.*

Asimismo, se puede mejorar este bello recorrido con la puesta en valor de espacios que cuentan con un gran potencial, como son los terrenos ubicados al norte de la Basílica de Ntra. Sra. De La Vega, que por su localización constituyen un mirador privilegiado junto al Casco Histórico.



*Terrenos al norte de la Basílica de Ntra. Sra. De la Vega.  
Imagen: Equipo Redactor*

Otra zona de oportunidad es el ámbito de las Traseras de San Bartolomé, por su posición privilegiada al borde de la ciudad, donde pueden plantearse mejoras de frente de fachada, y adecuación de espacios públicos. En este ámbito existen algunas zonas urbanas degradadas, como el entorno calle Pilar Alto, y Plazuela Pilar, donde son necesarias acciones de recualificación de esos espacios.

## 8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y PROPUESTAS DE CIRCUNVALACIÓN Y ACCESOS

### 8.1. Estado actual.

Tal y como se ponía de manifiesto en la Fase de Información, el municipio de Haro presenta una situación privilegiada en el escenario viario de la Comunidad Autónoma de La Rioja, tanto desde el punto de vista de las redes nacional y autonómica de carreteras, como atendiendo a la red convencional de ferrocarriles (ancho ibérico) del estado.



*Estructura territorial actual*

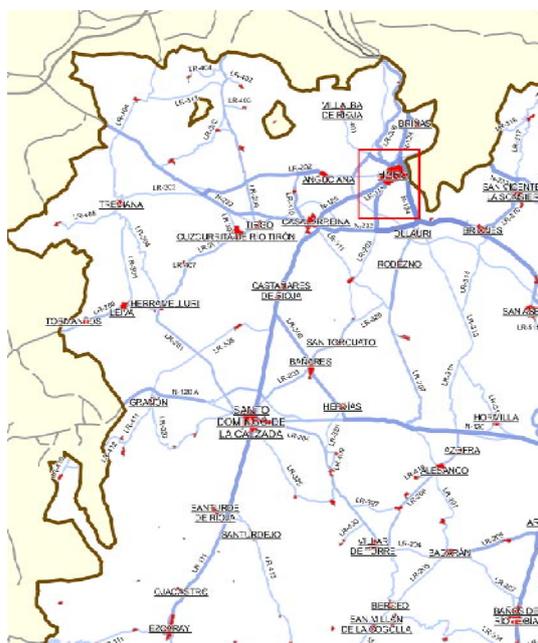
En el término municipal concurren dos grandes ejes de comunicación viaria relevantes (Autopista AP-68 y N-124) junto a otras dos carreteras de carácter nacional (N-236 y la N-126) que si bien poseen titularidad estatal, se encuentran en itinerarios de ámbito regional, también con una importante intensidad viaria.



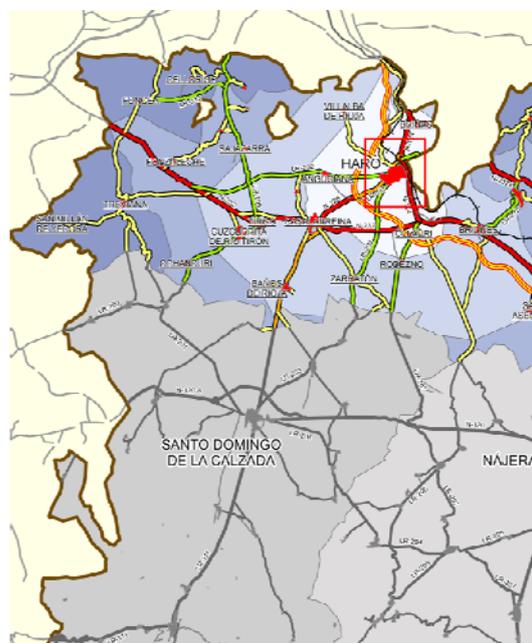
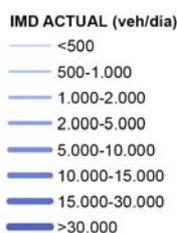
En este mismo sentido, las limitaciones de La Rioja de cara al servicio ferroviario, que queda exclusivamente limitado al valle del río Ebro (Línea Miranda-Castejón) resultan para Haro una ventaja clara respecto a otras poblaciones de entidad (Santo Domingo, Nájera...).

Asimismo, dado el carácter prominente de la ciudad de Haro dentro del conjunto de La Rioja Alta, su posición queda reforzada, por ello, dentro del sistema viario de carreteras autonómicas estructurante de las comarcas situadas en el noroeste regional. Por el municipio discurren las carreteras autonómicas LR-111, LR-202, LR-203, LR-212, LR-306 y LR-401; la práctica totalidad de las mismas (LR-111, LR-202, LR-203 y LR-306) junto a la N-124, discurren en travesía por el suelo urbano del municipio.

A resultas de esta situación preexistente, se pone de relieve la potencialidad de las infraestructuras de comunicación actuales (las de carácter nacional en el eje "este-oeste" y las autonómicas de forma radial al propio núcleo urbano) como soporte dual para los desarrollos urbanísticos de la ciudad y para la estructuración orgánica de todo el municipio a nivel territorial.



Rioja Alta: Intensidad Media Diaria



Comarca de Haro: Accesibilidad comarcal



Por contrapartida, la magnitud de tráfico del actual sistema general de carreteras (con uno de los índices de intensidad media diaria más elevados de La Rioja) conlleva problemas de fluidez en el transporte, que inciden directamente en la seguridad vial y los accidentes, de manera muy particular en el caso de la N-124. Igualmente, en muchos de los casos, los trazados y el estado de los viales no son los más indicados para el volumen de vehículos que soportan.

En función de la anterior, el propio PGM vigente (aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 2 de marzo de 2001), el Estudio Informativo de Noviembre de 2008 "Autovía a-68. TRAMO: L.P. de Navarra con La Rioja / L.P. de La Rioja con Álava" de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, la Revisión y Actualización del Plan Regional de Carreteras de La Rioja (abril de 2008) y el Plan Ferroviario para el escenario PEIT 2020, incluyen previsiones en relación a la mejora y organización de las infraestructuras actuales.

Además, cara a la planificación territorial, en el presente instrumento de planeamiento es necesario contemplar las afecciones, con las limitaciones que ello implica, a tenor de las diversas legislaciones sectoriales que concurren (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja; Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario) junto al importante impacto paisajístico, etnográfico y cultural, en una zona de significativos valores vinculados al paisaje agrario tradicional, incluida en la aprobación inicial de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja y en la Propuesta a Patrimonio de la Humanidad ante la UNESCO: "Paisaje cultural del vino y el viñedo de La Rioja".

## 8.2. Modelo de estructura territorial e infraestructuras viarias.

Dada la situación anterior, descrita más pormenorizadamente en la Fase de INFORMACION, se considera necesario poner en valor los aspectos positivos del actual sistema general viario; de esta forma, se entiende que es adecuado que el nuevo Plan General conserve la estructura radio concéntrica que incorpora el planeamiento vigente, articulada por las carreteras autonómicas LR-111, LR-202, LR-203 y LR-306, sus travesías a través de Haro, y otras vías principales del casco urbano (Avda. Ingenieros del MOPU, C/ La Ventilla, Avda. de Juan Carlos I, Avda. de Logroño,...).

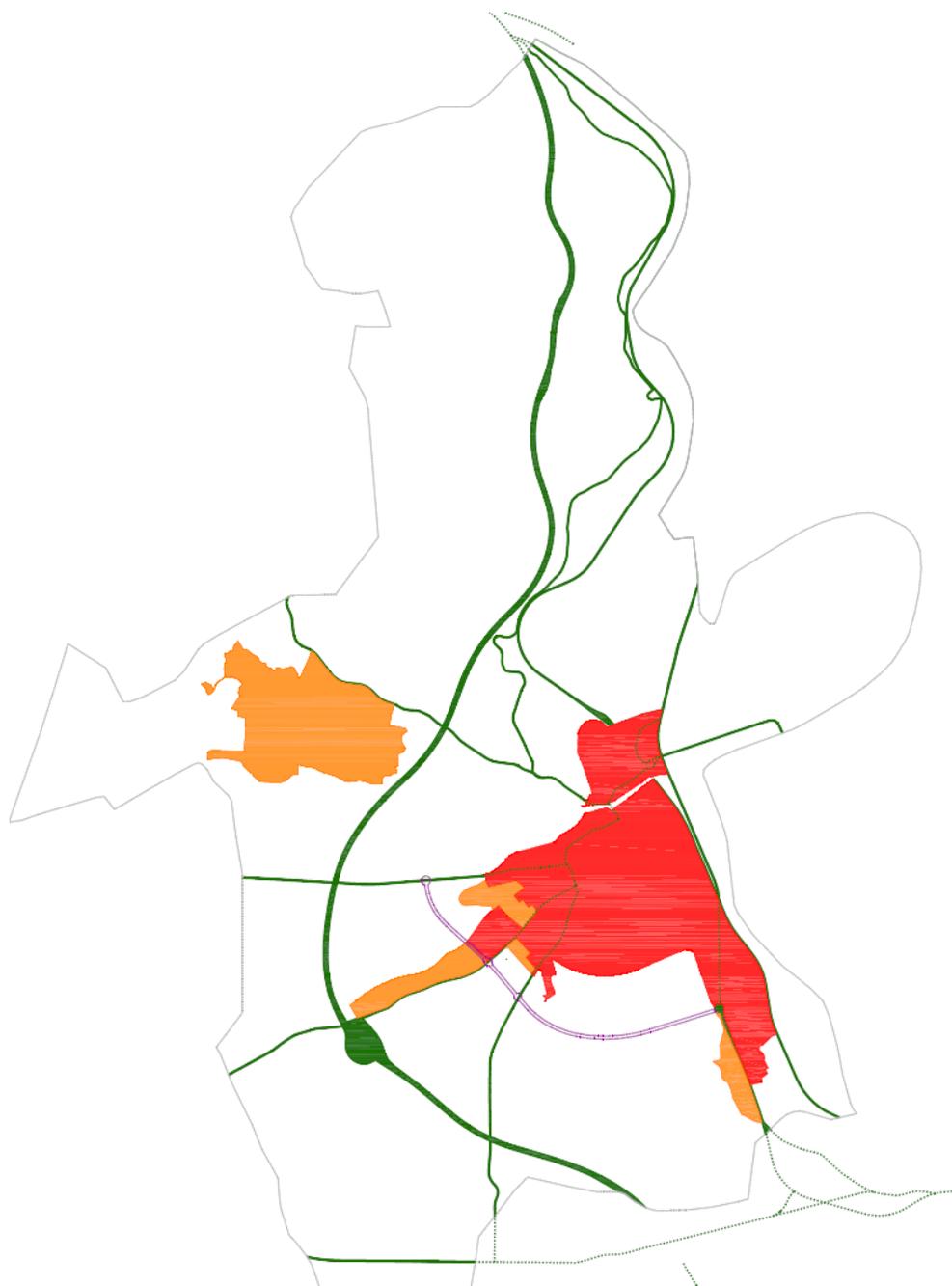


*Modelo de estructura territorial e infraestructuras viarias del Plan General Municipal vigente.*

Este modelo territorial, del que se cuelgan diversas rondas hacia el sur, atando transversalmente todo el tejido urbano y ofreciendo comunicaciones alternativas entre la N-124 y las carreteras autonómicas LR-111, LR-202 y LR-203, aparte de contribuir a la accesibilidad en la ciudad (si bien de manera limitada, tanto en cuanto no se considere globalmente con las propuestas sobre la AP-68 incluidas en el apartado 8.3., posterior) constituye un soporte efectivo para los crecimientos previstos a tenor de la nueva clasificación del suelo propuesta en este Avance.

De hecho, el actual crecimiento urbano hacia el sur, que ya ha empezado a consolidarse, ha demostrado efectivo ese planteamiento, favoreciendo un modelo claro y coherente de ciudad, sin dispersión excesiva de los desarrollos urbanísticos y una ocupación racional de territorio, en la mayoría de los casos. Se ha producido el desarrollo de la práctica totalidad del ámbito del S1 del Plan vigente, y se encuentran en avanzado estado de ejecución los procesos de gestión vinculados a los sectores de suelo urbanizable S2, B1, B2 y B3. Igualmente, al amparo de esa red de vías se ha producido el desarrollo de gran parte de las áreas productivas del municipio (A.P.A. 2, A.P.A. 11 y polígono 1 del A.P.A. 10) que eran zonas con planeamientos de desarrollo previos a la aprobación del Plan General actual.

Aunque la mayoría de los desarrollos urbanísticos derivados del PGM de 2001 se han circunscrito al ámbito periférico del casco urbano existente, en marzo del año 2007 se produjo la aprobación (B.O.R. 29-3-2007) del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado nº4: Campo de Golf "Paisajes del vino" al noroeste del Término Municipal, que si bien excede, lo mismo que los polígonos 2, 3 y 4 del A.P.A. 10, del límite de crecimiento y expansión urbana que constituye el gran vial de ronda previsto por el planeamiento vigente en la corona suroeste del casco urbano (\*), se entiende compatible con el modelo de estructura territorial e infraestructuras viarias que propone este AVANCE, y dado su carácter puntual, no extensivo, y a pesar de su gran tamaño, con su propuesta de nuevas categorías de protección del suelo no urbanizable (estableciendo, de este modo, para la gran mayoría del territorio municipal, condiciones de uso y edificación ajustadas, que preserven esos suelos del proceso de desarrollo urbano, estableciendo además medidas de protección del territorio y del paisaje).



*Modelo de estructura territorial e infraestructuras viarias propuesto.*

*(\*) Aparte de la propuesta viaria para la AP-68 que se ofrece a continuación, el único Sistema General Viario que propone este avance, a mayores de los existentes, es el gran vial de ronda suroeste ya contemplado en el PGM vigente.*

Finalmente, en relación a la estructura ferroviaria, tan condicionada en el caso de Haro por la topografía y la convivencia con otras infraestructuras, y una vez liberada la carga viaria que soporta la N-124, se entiende factible el actual trazado, cara a su reconversión conforme el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes (PEIT) como línea de alta velocidad, de conexión entre el Norte de España y Levante, con lo que ello supondría para la reactivación del Ferrocarril, tan denostado en La Rioja.

### 8.3. Propuesta de circunvalación y accesos.

Aunque en el modelo territorial propuesto anteriormente, como se puede traslucir de la documentación gráfica adjunta, es fundamental la autopista de peaje AP-68, se ha reservado a este apartado propio, la definición de las previsiones que se plantean para dicha vía de comunicación en el presente Avance.

Si bien es cierto que el conjunto existente de carreteras autonómicas (LR-111, LR-202, LR-203, LR-212, LR-306 y LR-401) junto con las nacionales (N-236 y la N-126) ofrece una retícula estructurante adecuada, igualmente para el desarrollo urbano planificado del municipio, como para garantizar la accesibilidad y movilidad, tanto interna, como con los municipios y provincias limítrofes, el volumen y la intensidad de tráfico que soporta, junto con el tamaño y entidad de la ciudad, han provocado un importante agotamiento en la principal de las carreteras que atraviesan el municipio, la N-124.

En vista de la posición fundamental que ocupa Haro en las comunicaciones con las autonomías vecinas (País Vasco y Castilla y León) además de con Madrid y el resto de toda la cornisa cantábrica, y aunque el servicio que ofrece la AP-68 es indudable, puesta de manifiesto esa situación de insuficiencia de la N-124 de Logroño a Vitoria, la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja plantea una futura autovía (A68) entre los límites provinciales con Navarra y Álava.

Tal y como se expuso en la Fase de Información, el Estudio Informativo de Noviembre de 2008 de la futura A68, plantean dos alternativas a considerar en el nuevo planeamiento:

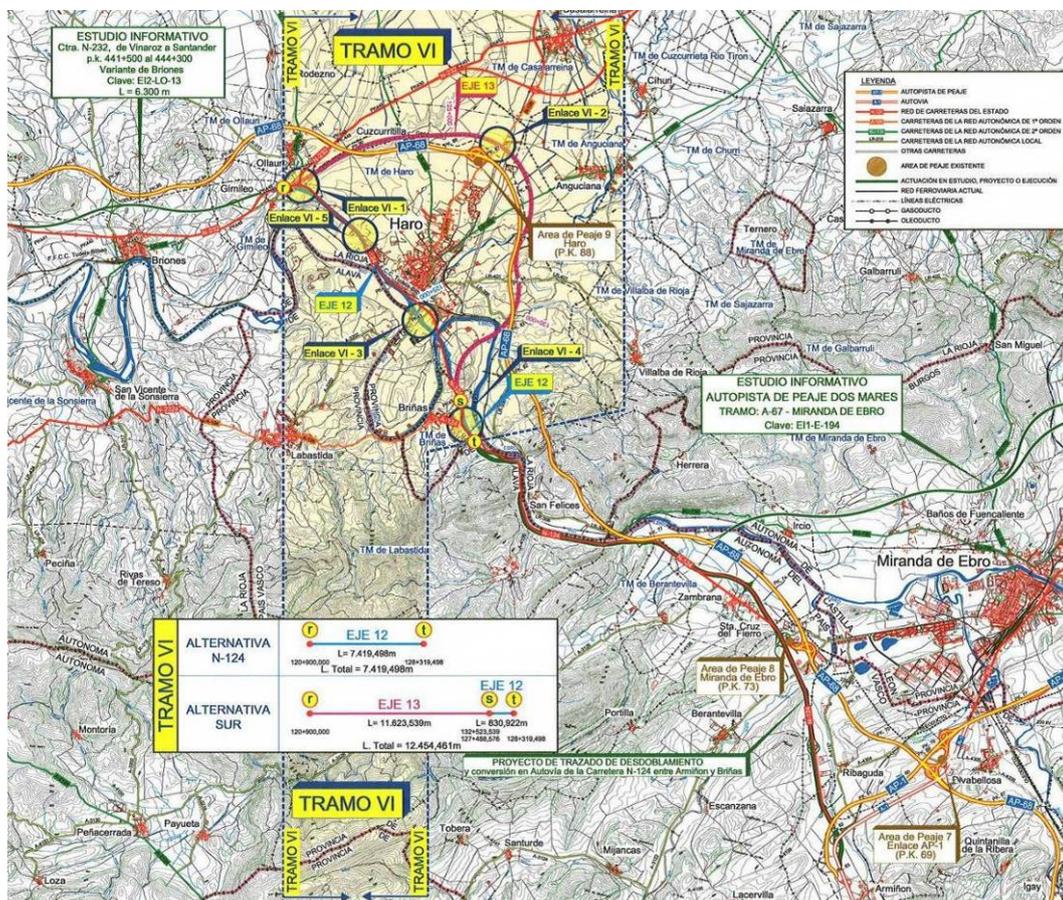
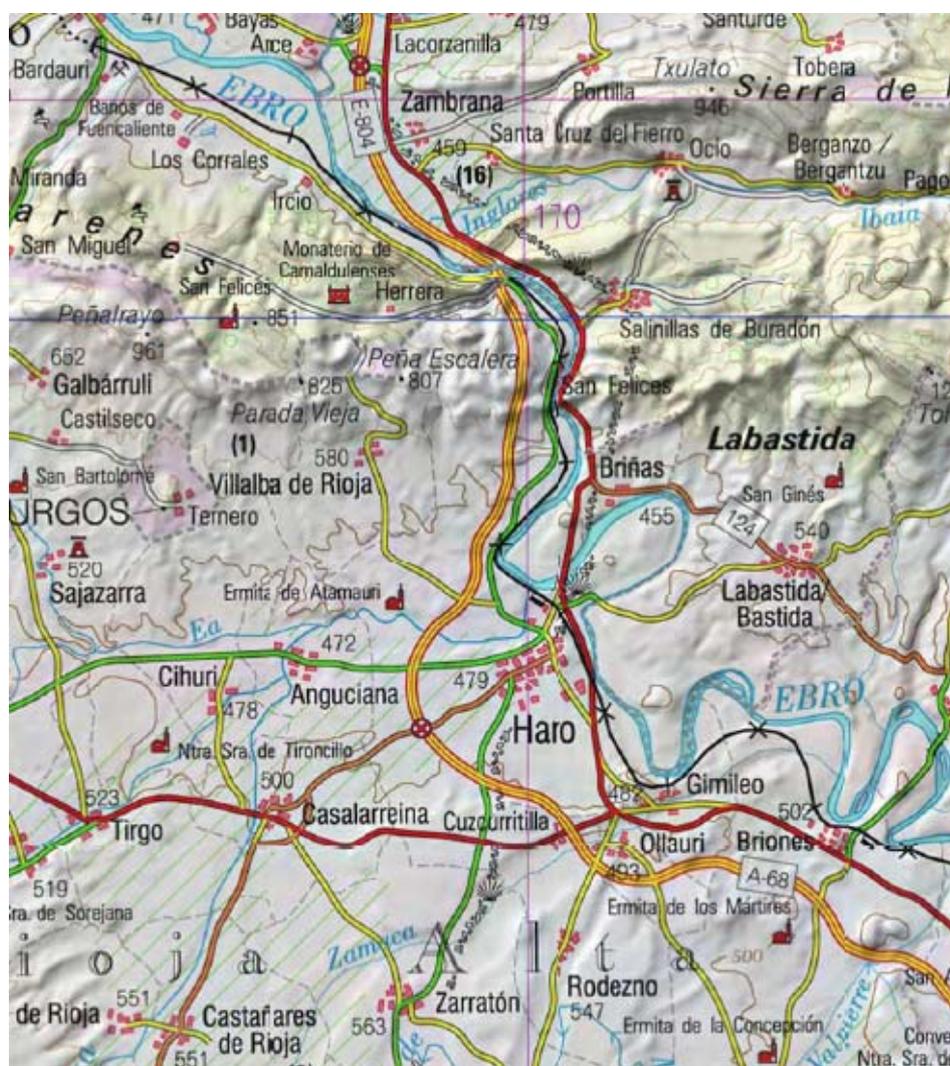


Imagen del Estudio Informativo de la A-68.

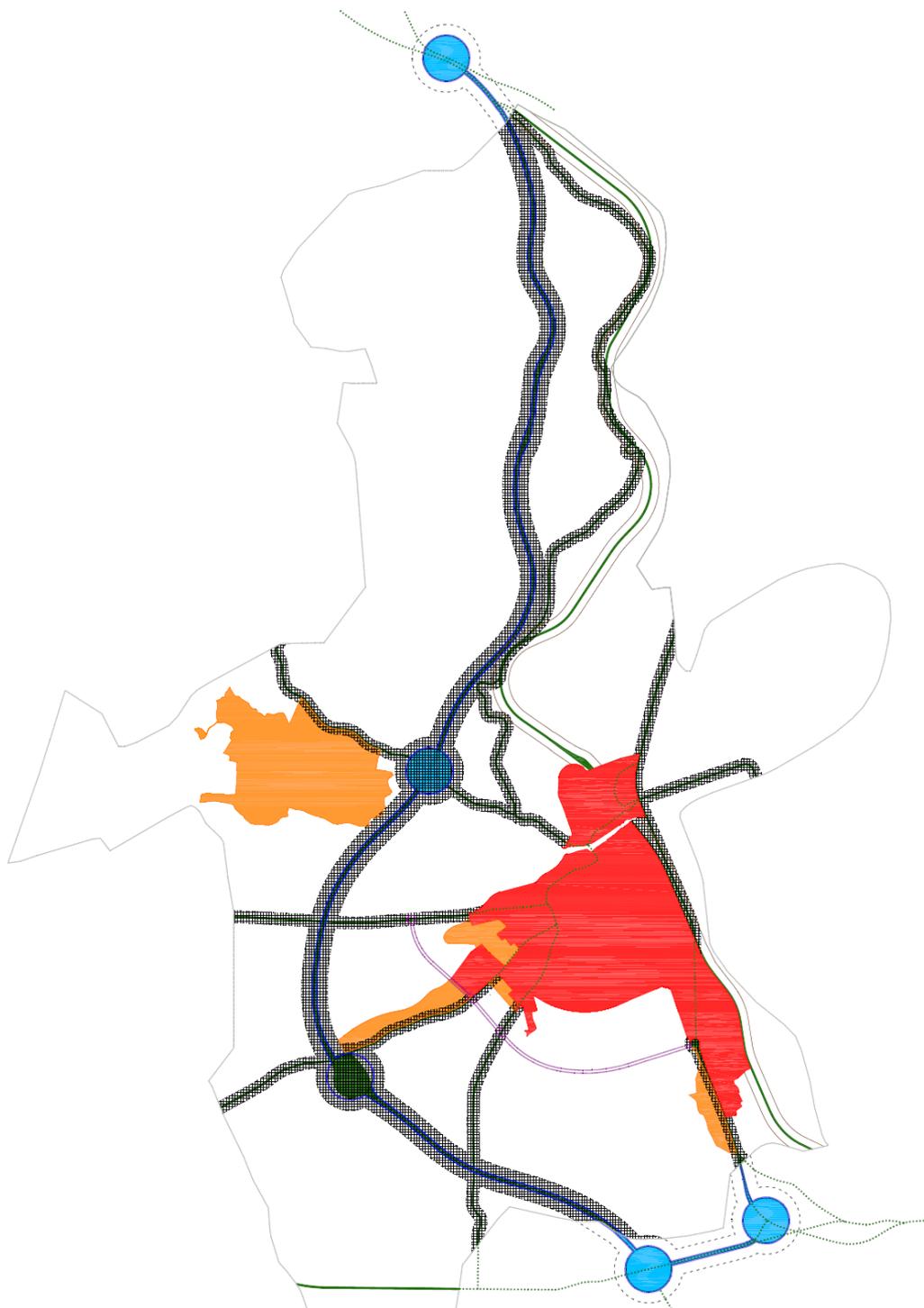
- Desdoblamiento de la N-124, en un tramo de aproximadamente 7,5 Kml, aprovechando la práctica totalidad del trazado actual entre Gimileo y Briñas.
- Nuevo trazado al sur de la actual AP-68, circunvalando exteriormente el casco urbano de Haro, en un tramo de aproximadamente 11,5 Kml, igualmente, entre Gimileo y Briñas. En ambos casos, los últimos 900 ml, son coincidentes.

No obstante esa previsión, en el primero de los casos, tal y como se ha expuesto anteriormente, la complicada topografía, junto con la convivencia del trazado de la N-124 con la infraestructura ferroviaria y el propio suelo urbano, en un ámbito muy reducido, presenta problemas importantes de viabilidad material, y en relación a garantizar accesos adecuados y ágiles a la totalidad del suelo urbano de la ciudad.

Por otro lado, tal y como se aprecia en la documentación gráfica anterior, la segunda de las opciones constituye una actuación de tal impacto ambiental sobre un territorio de indudable valor paisajístico y cultural, que además, dada la simultaneidad del trazado propuesto en ese documento con el de la actual AP-68, supondría un gravamen de suelo considerable, a mayores de afecciones sectoriales sobre una amplísima porción del territorio municipal.



Examinado globalmente el estado actual de la AP-68 en el entorno inmediato de Haro, y en vista de la posición de esa vía de comunicación respecto a la ciudad y al resto de viales contemplados en el modelo de estructura territorial del apartado 8.2., anterior, se considera más viable, ambiental y técnicamente, la reconversión del tramo de la AP-68, que discurre por el área metropolitana de Haro, como circunvalación del municipio.



*Propuesta de circunvalación y accesos (ver plano pormenorizado)*

En ese sentido, se considera necesario la liberalización de un tramo de la actual autopista AP-68, de 15Kml, entre los municipios de Gimileo y Zambrana (Álava). Asimismo, para el correcto funcionamiento como circunvalación del actual vial, se prevén cinco nodos funcionales:

**NODO 1:**

Situado al sureste del término municipal, en el vecino Gimileo, resolvería el acceso a la ciudad desde el sur, se encargaría de la conexión entre las N-124 y la N-232, y fundamentalmente de la conexión entre la N-124 y su variante (circunvalación).

**NODO 2:**

Situado al sur del término municipal, en los municipios de Rodezno y Gimileo, resolvería el acceso a la nueva circunvalación desde las N-124 y N-232 (dada la necesidad de liberar la AP-68 en el tramo implicado, este Nodo debería albergar un peaje de control) se encargaría, igualmente, de la conexión entre las N-124 y la N-232.

**NODO 3:**

Situado en el suroeste del término municipal, en él se ubica en la actualidad el peaje de salida al municipio desde la AP-68, que es necesario eliminar, resolvería el acceso a la ciudad desde el este, a través de la LR-111, se encargaría, igualmente, de la conexión entre la N-126 y la nueva circunvalación, y de la conexión entre las N-126 y la LR-111.

**NODO 4:**

Situado al noroeste del casco urbano, resolvería el acceso a la ciudad desde el noroeste, a través de las LR-306 y LR-401, e igualmente, al P.P. "Paisajes del vino", a través de la LR-401.

**NODO 5:**

Situado al norte del término municipal, en el municipio de Zambrana (Alava) resolvería el acceso a la nueva circunvalación desde la N-124 (dada la necesidad de liberar la AP-68 en el tramo implicado este Nodo debería albergar un peaje de control).

Además de esas zonas funcionales de intercambio y regulación de flujo, sería necesario intervenir en los trazados actuales de las N-124 y N-232, al sureste del municipio, entre los NODOS 1 y 2, y si fuera preciso la ampliación de la propia sección de la AP-68; actuación, en cualquier caso, mucho menos agresiva que el desdoblamiento total de la infraestructura.

## 9. CLASIFICACIÓN DE SUELO

El contexto normativo ha cambiado desde que se aprobó el anterior Plan General Municipal de Haro en 2001. Dos son las leyes que se han aprobado desde entonces y que han supuesto un cambio importante en los fundamentos de la clasificación del suelo.

En primer lugar, la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se centró en una definición más estricta de los criterios que deben regir la clasificación del Suelo No Urbanizable, contemplando dos categorías fundamentales, el Suelo No Urbanizable de Especial Protección y el Suelo No Urbanizable Genérico.

Por otra parte, la Ley 8/2007 de suelo, derogó la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, lo que dejó sin efecto el criterio por el cual todo suelo que no mereciera protección debía clasificarse como Suelo Urbanizable.

Como veremos en los siguientes apartados, los cambios normativos se reflejan en la propuesta de este Avance, con importantes diferencias respecto al régimen señalado por el Plan General Municipal anterior.

### 9.1. Suelo Urbano.

Para ser clasificado como suelo urbano, los terrenos deben cumplir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 41 LOTUR:

- a) *Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*

*Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.*

- b) *Los terrenos integrados en áreas que se encuentren edificadas en, al menos, dos tercios de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento municipal establezca en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes, o el 50 por 100 de dichos espacios en el resto de los municipios.*
- c) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.*

De acuerdo con estos criterios, la clasificación de suelo urbano de este Avance toma como base el suelo urbano clasificado por el Plan General Municipal de 2001, con una serie de cambios para adaptarlo a la realidad actual y a las modificaciones del Plan anterior aprobadas durante los últimos años:

- Se ha incluido en el suelo urbano las áreas de suelo urbanizable delimitado del Plan anterior en las que se ha ejecutado la urbanización, de acuerdo con el apartado c) del artículo citado. Así, pasan a ser suelo urbano los terrenos de los sectores S1-1, S1-2, S1-3, S1-4 y B-2; así como los terrenos incluidos en el Área de Planeamiento Aprobado (A.P.A.) nº 11. Además, se ha incluido el polígono 1 del A.P.A. 10, por estar ejecutada la urbanización, no así el resto del área, que se mantiene en Suelo Urbanizable Delimitado hasta que se ejecute.
- Se han eliminado del suelo urbano terrenos que son montes de utilidad pública y que, por tanto, deben ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Estos terrenos están situados en la ribera izquierda del río Tirón, entre el puente del ferrocarril y el puente de la N-124. Este cambio de clasificación ya fue objeto de una corrección de errores del plan vigente, aprobada en septiembre de 2007.
- Se han eliminado del suelo urbano los terrenos que pertenecen al Dominio Público ferroviario en la zona Este del núcleo urbano.

## 9.2. Suelo Urbanizable

Dentro del Suelo Urbanizable se deben distinguir dos categorías distintas, según el artículo 55 LOTUR:

- a) *Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores previstos por el Plan General Municipal para garantizar un desarrollo urbano racional.*
- b) *Tendrán la consideración de suelo urbanizable no delimitado los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior.*

### 9.2.1. Suelo Urbanizable Delimitado.

Como ya se ha indicado, existe suelo suficiente en Haro para asumir la demanda de uso residencial e industrial a corto y medio plazo, por lo que no se plantea la necesidad de nuevo Suelo Urbanizable Delimitado adicional al existente en el planeamiento vigente. Como excepción, se plantea la ampliación del actual sector S3, debido a que sus actuales dimensiones (2,8 Has) dificultan el cumplimiento de las cesiones obligatorias que marca la Ley. Así, los suelos urbanizables delimitados propuestos por este Avance son:

- Polígonos 2, 3 y 4 del A.P.A. 10, que aún no han ejecutado la urbanización.
- Sectores S2 y S3 del Plan General Municipal de 2001, que tampoco han ejecutado la urbanización, ampliando este último hasta la futura Ronda Sur.
- Sectores B1 y B3 propuestos mediante plan parcial y delimitación aprobada en diciembre de 2006, aún sin urbanizar. El sector B2, situado en esta zona, sí está urbanizado, por lo que se ha incluido en el suelo urbano, como ya se ha explicado.
- Sector S-4 "Paisajes del Vino", delimitado mediante modificación puntual del Plan General Municipal aprobada en octubre de 2006, cuya urbanización no ha comenzado.

### 9.2.2. Suelo Urbanizable No Delimitado.

Se ha reducido de forma importante el suelo urbanizable no delimitado de Haro, puesto que ya no está en vigor la Ley 6/98 que señalaba la obligación de dejar en esta categoría todo el suelo no protegible. Respecto al planeamiento vigente, se mantienen como suelo urbanizable no delimitado los siguientes espacios:

- Franja de terreno que se sitúa entre el suelo urbano del núcleo de Haro y la futura Ronda Sur propuesta, entre la carretera de Zarratón y los polígonos industriales del Sureste.
- Terrenos situados entre la zona de Los Venajos y el suelo urbano y urbanizable.
- Zona para usos productivos bodegueros a ambos lados de la carretera hacia Labastida. No obstante, se trata de una zona inundable, por lo que deberá validarse esta opción con los organismos sectoriales competentes en la materia.

Además, se clasifica como suelo urbanizable no delimitado la zona de La Zaballa, terrenos situados sobre una terraza topográficamente superior y sin los valores que tiene el resto del término municipal.

El resto de zonas de suelo urbanizable no delimitado clasificadas por el Plan General Municipal vigente pasan a ser Suelo No Urbanizable, salvo la zona que se destina a la ampliación del sector S3, que pasa a ser Suelo Urbanizable Delimitado.

## 9.3. Suelo No Urbanizable.

El artículo 45 LOTUR indica los terrenos que han de clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

- a) *Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.*

- b) *Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.*
- c) *Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.*

Por otra parte, el artículo 46 LOTUR establece qué terrenos podrán clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico:

- a) *Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.*
- b) *Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.*

De esta forma, abordaremos en primer lugar los suelos que deben tener Especial Protección, según marca la Ley.

### 9.3.1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección.

En el término municipal de Haro se dan espacios que están protegidos por instrumentos de ordenación del territorio, como es el caso del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, así como espacios protegidos por legislación sectorial, como ocurre con las carreteras o los montes de utilidad pública.

El resultado es una serie de categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección que se reflejan en el plano de clasificación de este Avance.

#### Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Vías de comunicación.

El suelo así clasificado coincide con el Dominio Público de las carreteras nacionales y autonómicas, así como al Dominio Público de la infraestructura ferroviaria.

El dominio público se ha definido para cada uno de los elementos de la siguiente manera:

- Autopista: 8 metros a partir de la arista de la explanación. Se ha utilizado el vallado de la autopista como referencia para definir la arista de la explanación.
- Carreteras nacionales y autonómicas: 3 metros a partir de la arista de la explanación
- Ferrocarril: 8 metros a partir de la arista de la explanación

#### Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces y Zonas Inundables

Dentro de esta categoría se incluyen todos los terrenos afectados por la lámina de inundación con un periodo de retorno de 500 años según los estudios de la Confederación Hidrográfica del Ebro, a excepción de los siguientes terrenos:

- El suelo urbano ya clasificado por el planeamiento vigente se mantiene como tal.
- El área de suelo urbanizable no delimitado de uso bodeguero, situado a ambos lados de la carretera de Labastida se mantiene como tal.

#### Suelo No Urbanizable Especial de Protección forestal

Dentro de esta categoría se recogen los montes de utilidad pública que no coinciden con alguna de las dos categorías siguientes.

### Suelo No Urbanizable Especial de Protección forestal y a las Sierras de Interés Singular (SS-1 PEPMAN)

Montes de Utilidad Pública que coinciden con el espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja como Sierras de Interés Singular.

Se exceptúa el espacio señalado como suelo urbanizable no delimitado en el entorno de la carretera hacia Labastida.

### Suelo No Urbanizable Especial de Protección forestal y de Zonas Inundables

Montes de Utilidad Pública que coinciden con las zonas inundables con un periodo de retorno de 500 años.

### Suelo No Urbanizable Especial de Protección sierras de interés singular

Espacio incluido en el catálogo de protección del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja que no se encuentra en alguna de las categorías anteriores.

## 9.3.2. Suelo No Urbanizable Genérico.

En cuanto al resto del término municipal que no se ha incluido en las anteriores categorías, queda a criterio del Plan General Municipal definir diferentes categorías. Este Avance propone las siguientes cuatro categorías:

### Suelo No Urbanizable Genérico de actividades al aire libre

Se recogen dentro de esta categoría terrenos que en la actualidad tienen un uso público de carácter recreativo. Se trata del parque de Fuente del Moro y de los Venajos.

### Suelo No Urbanizable Genérico de Equipamientos

Dentro de esta categoría se recogen equipamientos situados en Suelo No Urbanizable que deben tener unas condiciones particulares por acoger equipamientos. En este caso se han señalado los terrenos ocupados por el Cementerio y su zona de ampliación, la Estación de Gas y la Subestación eléctrica.

Otros equipamientos no se pueden incluir en esta categoría por estar en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, como es el caso de la EDAR, que está situada dentro de la zona inundable.

### Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Paisajístico

Los terrenos situados al norte del río Tirón que no están clasificados en alguna de las categorías anteriores se incluyen en esta categoría, cuya delimitación corresponde con la última propuesta conocida de la Directriz de Suelo No Urbanizable de La Rioja, documento aún no aprobado, pero que supondrá el cambio a Suelo No Urbanizable de Especial Protección de esta zona. Además, se enmarca dentro de la propuesta de candidatura del Paisaje del Viñedo de La Rioja a Patrimonio de la Humanidad.

### Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Agrícola

Por último, corresponde establecer una protección de los terrenos agrícolas situados al sur del Tirón hasta el fin de la llanura hacia Zarratón, menos restrictiva que la anterior, pero también destinada a proteger la riqueza agrícola de la zona.

## 9.4. Superficie clasificada.

Los planos denominados 01 Clasificación que acompañan a este Avance muestran la distribución espacial de las clases y categorías expuestas anteriormente. La superficie ocupada por cada una de ellas se muestra en el siguiente cuadro, así como el porcentaje que suponen respecto al total de la superficie del término municipal:

| Clasificación del suelo  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | % sobre total  |
|--|------------------------------|----------------|
| Suelo Urbano   | 3.103.661                    | 7,66%          |
| Suelo Urbanizable Delimitado   | 1.742.229                    | 4,30%          |
| Suelo Urbanizable No Delimitado  | 2.574.084                    | 6,36%          |
| SNU Especial Protección a las Vías de Comunicación                                 | 1.801.383                    | 4,45%          |
| SNU Especial Protección de Cauces y Zonas Inundables                               | 3.561.892                    | 8,79%          |
| SNU Especial Protección Forestal   | 396.408                      | 0,98%          |
| SNU Especial Protección Forestal y Zonas Inundables                                | 978.653                      | 2,42%          |
| SNU Especial Protección Forestal y a las Sierras de Interés Singular (SS-1 PEPMAN) | 1.917.090                    | 4,73%          |
| SNU Especial Protección a las Sierras de Interés Singular (SS-1 PEPMAN)            | 3.731.401                    | 9,21%          |
| SNU Genérico de Actividades al Aire Libre  | 256.727                      | 0,63%          |
| SNU Genérico de Equipamientos  | 87.625                       | 0,22%          |
| SNU Genérico de Valor Agrícola   | 8.794.547                    | 21,71%         |
| SNU Genérico de Valor Paisajístico   | 11.555.687                   | 28,53%         |
| <b>Total</b>   | <b>40.501.388</b>            | <b>100,00%</b> |

## 10. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

### 10.1. Generalidades.

En el municipio de Haro concurren múltiples afecciones de la Legislación Sectorial que han de ser consideradas en la elaboración y redacción del documento del Plan General en trámite, a fin de su identificación, descripción, señalamiento de la legislación correspondiente de aplicación, los organismos a los que es necesario solicitar autorización, según el caso, y, cuando procede, conforme al artículo 45.c) de la LOTUR, la clasificación de los diversos suelos no urbanizables especiales que contendrá el documento, por razón de su demanialidad pública.

De forma general se han identificado en el término municipal elementos protegidos y afecciones correspondientes a las Carreteras o Autopistas Nacionales AP-68, N-124, N-126 y N-232; a las Carreteras Autonómicas LR-111, LR-202, LR-203, LR-212, LR-306 y LR-401; a las "travesías-tramos urbanos" de las anteriores vías de comunicación a través del suelo urbano del municipio; a la línea ferroviaria "Miranda de Ebro-Castejón" de la red convencional de ferrocarriles de España; a dos vías pecuarias de carácter autonómico; a los cauces de los Ríos Ebro y Tirón, y del Arroyo de Cubillas o Barranco de La Culebra; a las zonas inundables del Ebro y del Tirón, definidas por la avenida con un periodo de retorno de 500 años (T-500); al LIC (Sotos y Riberas del Ebro) y al LIC-ZEPA (Obarenes-Sierra de Cantabria); a los Montes de Utilidad Pública nº 183 (Riberas de los ríos Ebro y Tirón) y nº 222 (Las Campas y San Felices); a dos de las especies (Aguila Perdicera y Visón Europeo) del Catálogo regional de especies amenazadas; y a dos de los ejemplares o formaciones arbóreas recogidas en el Inventario de árboles singulares de La Rioja.

Las afecciones que se recogen en el presente Avance del Plan General Municipal de Haro son las siguientes, para cada una de las cuales se recoge una ficha-resumen de sus determinaciones fundamentales para la ordenación del territorio. Su distribución espacial se muestra en los planos 02 Afecciones:

- (ficha CN) CARRETERAS NACIONALES
- (ficha CA) CARRETERAS AUTONOMICAS
- (ficha TR-N) TRAVESIAS NACIONALES
- (ficha TR-A) TRAVESIAS AUTONOMICAS
- (ficha IF) INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA
- (ficha CS) CAMINO DEL NORTE
- (ficha VP-1) VIAS PECUARIAS (Relación y Normativa)
- (ficha VP-2) VIAS PECUARIAS (Régimen de usos y condiciones)
- (ficha C) CAUCES
- (ficha ZI) ZONAS INUNDABLES
- (ficha ZECIC) ZONA ESPECIAL DE CONSERVACION DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
- (ficha MUP) MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.
- (ficha EP-1) ESPECIES PROTEGIDAS (Aguila Azor Perdicera)
- (ficha EP-2) ESPECIES PROTEGIDAS (Visón Europeo)
- (ficha AS) ÁRBOLES SINGULARES

### 10.2. Catalogo de afecciones

Se ofrece, a continuación, el modelo de Catálogo propuesto a estos efectos, a completar y detallar más precisamente en fases posteriores.

| CN. CARRETERAS NACIONALES.   |   |
|--|---|
| NORMATIVA  | Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras (BOE nº 30 de 1988).<br>Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre).  |
| AUTORIZACION   | Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja.<br>Ministerio de Obras Públicas.  |
| RELACION DE CARRETERAS   |   |
| Referencia en planos   |   |
| AP-68  |   |
| N-124  |   |
| N-126  |   |
| N-232  |   |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN  |   |
| Artículo 20 (*):   | A efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:<br>De dominio público.<br>De servidumbre.<br>De afección.   |
| Artículo 21 (*):   | 1. Son de <b>dominio público</b> los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de <b>ocho metros</b> de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de <b>tres metros</b> en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.<br>2. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.  |
| Artículo 22 (*):   | 1. La <b>zona de servidumbre</b> de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de <b>veinticinco metros</b> en autopistas, autovías y vías rápidas y de <b>ocho metros</b> en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas<br>2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.  |
| Artículo 23 (*):   | 1. La <b>zona de afección</b> de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de <b>cientos metros</b> en autopistas, autovías y vías rápidas y de <b>cincuenta metros</b> en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.<br>2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.<br>3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.                        |
| Artículo 24 (*):   | 1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.  |
| Artículo 25 (*):   | 1. A ambos lados de las carreteras se establece la <b>línea límite de edificación</b> , desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de la edificación se sitúa a <b>cincuenta metros</b> en autopistas, autovías y vías rápidas y a <b>veinticinco metros</b> en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.<br>4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan al objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se sitúa a <b>cientos metros</b> , medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 25/1988 (*). |   |

| <b>CA. CARRETERAS AUTONOMICAS.</b>  |  |
|---|--|
| NORMATIVA   | Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº 38 de 1991).   |
| AUTORIZACION  | Dirección General de Obras Públicas y Transportes.<br>Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial.  |
| RELACION DE CARRETERAS  |  |
| Referencia en planos  |  |
| LR-111  |  |
| LR-202  |  |
| LR-203  |  |
| LR-212  |  |
| LR-306  |  |
| LR-401  |  |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN   |  |
| Artículo 16 (*):  | A efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dominio público</li> <li>- De servidumbre</li> <li>- De afección</li> </ul>  |
| Artículo 17 (*):  | 1. Son de <b>dominio público</b> los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.<br>2. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización de la Consejería de Obras públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.   |
| Artículo 18 (*):  | 1. La <b>zona de servidumbre</b> de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de la misma delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de <b>ocho metros</b> medidos desde las citadas aristas.<br>2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo.   |
| Artículo 19 (*):  | 1. La <b>zona de afección</b> de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de las mismas que se delimitará interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de <b>cincuenta metros</b> desde las citadas aristas.<br>2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, se requerirá previa autorización del órgano titular de la carretera.<br>3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.  |
| Artículo 20 (*):  | 1. Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en los tramos urbanos.   |
| Artículo 21 (*):  | 1. A ambos lados de las carreteras se establece la <b>línea límite de edificación</b> , desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes<br>2. La línea límite de la edificación se sitúa a dieciocho metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.<br>6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes de carreteras que se construyan al objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se sitúa a <b>treinta y cinco metros</b> , medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 2/1991 (*). |  |

| <b>TR-N. TRAVESIAS NACIONALES.</b>   |  |
|--|--|
| <b>NORMATIVA</b>   | Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras (BOE nº 30 de 1988).<br>Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre).   |
| <b>AUTORIZACIÓN</b>  | Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja.<br>Ministerio de Obras Públicas.   |
| <b>RELACION DE TRAVESIAS</b>   |  |
| <b>Referencia en planos</b>  | <b>Denominación</b>  |
| <b>N-124</b>   | N-124 a su paso por el suelo urbano de Haro  |
| <b>RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION</b>   |  |
| Artículo 37 (*):   | 2. Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras estatales que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considerará travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.  |
| Artículo 39 (*):   | 1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la <b>zona de dominio público</b> de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho Departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.<br>2. En las <b>zonas de servidumbre y afección</b> de los tramos de carretera indicados en el número anterior, <b>excluidas las travesías</b> , las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos. Cuando no estuviese aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.<br>3. En las travesías de carreteras estatales, <b>corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones</b> sobre los terrenos y edificaciones situados en las zonas de servidumbre y afección. |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 25/1988 (*). |  |

| <b>TR-A. TRAVESIAS AUTONOMICAS.</b>   |  |
|---|--|
| <b>NORMATIVA</b>  | Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº 38 de 1991).   |
| <b>AUTORIZACIÓN</b>   | Dirección General de Obras Públicas y Transportes.<br>Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial.  |
| <b>RELACION DE TRAVESIAS</b>  |  |
| <b>Referencia en planos</b>   | <b>Denominación</b>  |
| <b>LR-111</b>   | LR-111 a su paso por el suelo urbano de Haro   |
| <b>LR-202</b>   | LR-202 a su paso por el suelo urbano de Haro   |
| <b>LR-203</b>   | LR-203 a su paso por el suelo urbano de Haro   |
| <b>LR-306</b>   | LR-306 a su paso por el suelo urbano de Haro   |
| <b>RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION</b>  |  |
| Artículo 30 (*):  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.</li> <li>2. Se considerará travesía a la parte del tramo urbano en la que existen edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.</li> </ol>  |
| Artículo 31 (*):  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.</li> <li>2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán asimismo los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico, deberán aquellos recabar con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.</li> <li>3. En las travesías de las carreteras, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en las zonas de servidumbre y afección.</li> </ol> |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 2/1991 (*). |  |

| <b>IF. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.</b>  |   |
|--|---|
| <b>NORMATIVA</b>   | Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE nº 276 de 2003).   |
| <b>AUTORIZACIÓN</b>  | Ministerio de Obras Públicas.<br>ADIF.  |
| <b>RELACION DE TRAVESIAS</b>   |   |
| <b>Referencia en planos</b>  | <b>Denominación</b>   |
| <b>IF</b>  | Línea "Miranda de Ebro-Castejón" de la red convencional de ferrocarriles.   |
|  |   |
| <b>RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION</b>   |   |
| <b>Artículo 13 (*)</b> :   | 1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación...  |
| <b>Artículo 14 (*)</b> :   | La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.  |
| <b>Artículo 16 (*)</b> :   | 1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. 2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas... |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 39/2003 (*). |   |

| <b>CS. CAMINO DEL NORTE</b>  |  |
|--|--|
| <b>NORMATIVA</b>   | En el BOR nº 97 del miércoles 7 de agosto de 2013 se publicó la Resolución nº 2052 de 29 de Julio de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja. |
| <b>AUTORIZACIÓN</b>  | Consejería de Educación, Cultura y Turismo   |
| <b>RELACION DE CAUCES</b>  |  |
| Referencia en planos   | Denominación   |
| CS   | Camino Riojano de enlace entre el camino interior del Norte con el Camino de Santiago francés.   |
|  |  |
| <b>RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN</b>   |  |
| Cuarto (*):  | La realización de cualquier intervención en el bien o su entorno, requerirá contar con una autorización expresa dictada por la Consejería de Educación, Cultura y Turismo, previo informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, junto a la correspondiente licencia municipal.  |
| Anexo 3 (*):   | Delimitación del entorno de Protección: Se delimita una banda o franja de protección del bien a ambos lados del camino de 30 metros en zonas rurales, y de 15 metros en los núcleos urbanos.   |
| <p>(*) Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Resolución nº 2052, de 29 de Julio de 2013, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Vía Cultural, el Camino Riojano de enlace entre el camino interior del norte con el Camino de Santiago francés y su entorno de protección en La Rioja (BOR nº 97 del miércoles 7 de agosto de 2013).</p> |  |

| <b>VP-1 . VIAS PECUARIAS (Relación y Normativa).</b>  |   |
|---|---|
| <b>NORMATIVA</b>  | Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 1995).<br>Decreto 3/1998, de 9 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.  |
| <b>AUTORIZACIÓN</b>   | Dirección General de Medio Natural.<br>Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.   |
| <b>RELACION DE VIAS PECUARIAS</b>   |   |
| <b>Referencia en planos</b>   | <b>Identificación</b>   |
| <b>VP1</b>  | Camino del Estepal  |
| <b>VP2</b>  | Caminos de Los Arrieros, Arigote y de Peña Escalera   |
| <b>VP3</b>  | Camino de Cruz de Hierro  |
|   |   |
| <b>RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION</b>  |   |
| Artículo 2 (*):   | Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el territorio de La Rioja, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.   |
| Artículo 28 (*):  | <b>Modificaciones del trazado.</b> Por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel.  |
| Artículo 39 (*):  | <b>Ocupaciones temporales.</b> La consejería competente en materia de medio Ambiente podrá autorizar, por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.   |
| Artículo 43 (*):  | <b>Aprovechamientos.</b> Los frutos y productos no utilizados por el ganado en su normal tránsito por las vías pecuarias podrán ser objeto de aprovechamiento.  |
| Artículo 45 (*):  | <b>Usos compatibles.</b> Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de estos o la interrupción prolongada de su marcha. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados. |
| Artículo 46 (*):  | <b>Usos complementarios.</b> Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades.  |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del Decreto 3/1988 (*). |   |

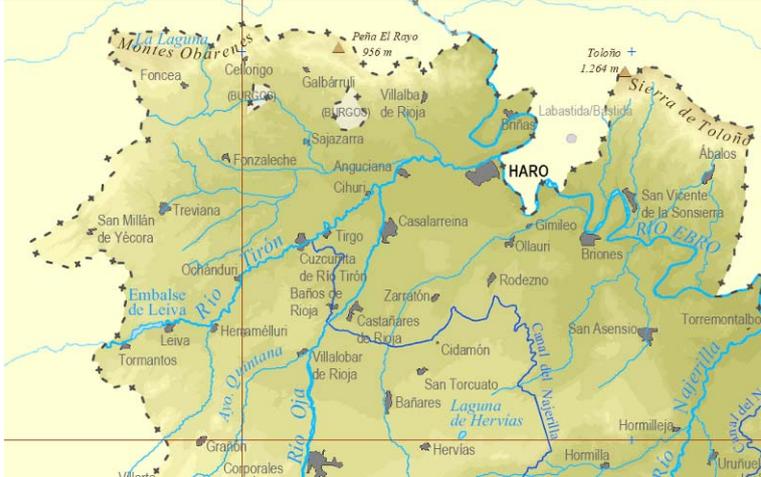
**VP-2. VIAS PECUARIAS (Régimen de uso y condiciones).****REGIMEN ESPECIFICO DE USOS**

Se prohíben todos los usos y actividades excepto los siguientes, que deberán contar con la autorización previa tanto de la Dirección General de Medio Natural como de la COTUR.

1. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales.
  - Aprovechamiento de recursos biológicos (árboles, frutos, etc.).
  - Obras de captaciones de agua.
2. Actuaciones de carácter turístico - recreativo.
  - Adecuaciones recreativas (bancos, arbolado, fuentes y sin vallado).
3. Actuaciones futuras de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias.
  - Instalaciones lineales de telecomunicación.
  - Instalaciones lineales de transporte energético.
  - Instalaciones lineales de abastecimiento y saneamiento.
  - Viario de carácter general (resolución previa de continuidad de la vía cuando supongan una barrera al tránsito).
4. Actuaciones futuras de carácter infraestructural cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias. En este caso sería necesario demostrar la inexistencia de otras alternativas y su utilidad pública, para a continuación proceder a la correspondiente modificación del trazado que mantenga su continuidad.
  - Instalaciones de telecomunicación (antenas).
  - Instalaciones de producción energética (molinos).
  - Instalaciones de abastecimiento y saneamiento. (En el caso de que sean de carácter subterráneo y, una vez restaurado el terreno, no impidan el tránsito podrían incluirse en el apartado anterior).
  - Viario de carácter general.

**CONDICIONES ESPECIFICAS**

1. Deberá mantenerse en todo momento la continuidad física de la vía pecuaria. Podrán realizarse algunos ajustes de trazado en función del diseño de la trama urbana, siempre que se respeten los enlaces con el resto de las vías pecuarias.
2. La anchura a respetar deberá ser estudiada caso a caso, en función de las características de la misma: antecedentes históricos, clasificación y deslinde, pertenencia a la Red Principal...
3. La vía pecuaria deberá ser independiente del viario interno del Plan Parcial, por lo que no podrá ser asfaltada, ni urbanizada, al igual que el resto de las calles. Se podrán admitir diversos tratamientos superficiales, más o menos "blandos", desde el camino rural con tratamiento superficial de tierra, zona verde con sendero abierto, o vía verde con zona de pavimento especial. Se fomentará la plantación de arbolado en sus márgenes, pudiendo permitirse la instalación en su interior de algunos equipamientos recreativos tales como bancos, fuentes, etc...  
El tránsito por la misma deberá ser independiente del tráfico rodado ordinario de los viales urbanizados, con el fin de facilitar, además del paso del ganado, los usos recreativos (peatonal y carril-bici). En ellos estará permitido, si fuera necesario para el acceso a fincas, el tránsito de vehículos agrícolas.

| C. CAUCES.   |   |
|--|---|
| NORMATIVA  | Ley de Aguas (*). Real decreto legislativo 9/2008, de 11 de Enero; por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de Abril; pasando a titularse: " <i>Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de Julio.</i> "   |
| AUTORIZACIÓN   | Confederación Hidrográfica del Ebro.  |
| RELACION DE CAUCES   |   |
| Referencia en planos   | Denominación  |
| C1   | Río Ebro  |
| C2   | Río Tirón   |
| C3   | Arroyo de Cubillas  |
|                         |   |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION  |   |
| Artículo 6 (*):  | <p>1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.</p> <p>2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas, en toda su extensión longitudinal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, que se regulará en este reglamento.</li> <li>b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen...</li> </ol>  |
| Artículo 94 (*):   | Policía de aguas. La policía de las aguas superficiales, subterráneas y de sus cauces y depósitos naturales, zonas de servidumbre y perímetros de protección se ejercerá por la administración hidráulica competente.   |
| Artículo 97 (*):   | <p>Actuaciones contaminantes prohibidas. <b>Queda prohibida, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.</li> <li>b. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir degradación del mismo.</li> <li>c. El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación el dominio público hidráulico.</li> </ol> |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del RDL 1/2001 y del RDL 9/2008. |   |

**ZI. ZONAS INUNDABLES.**

|              |   |
|--------------|---|
| NORMATIVA    | Ley de Aguas (*). Real decreto legislativo 9/2008, de 11 de Enero; por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril; pasando a titularse: "Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio."<br>Decreto 40/2004, de 9 de Julio, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja. |
| AUTORIZACIÓN | Confederación Hidrográfica del Ebro.<br>Dirección General de Justicia e Interior<br>Consejería de Presidencia y Justicia.   |

**RELACION DE CAUCES**

| Referencia en planos | Denominación   |
|----------------------|--|
| ZI                   | <p>Zonas Inundables de los Ríos Ebro y Tiron a su paso por el término municipal, conforme la avenida de inundación con periodo de retorno de 500 años (T-500) para un caudal estimado, de cálculo, de 750 m3/sg (749,6 m3/sg) según los datos obtenidos del SITEBRO de la Confederación Hidrográfica del Ebro.</p>  |

**RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION**

**Artículo 14 (\*):**

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos, e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de los mismas, a menos que el ministerio de medioambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.  
La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.
2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.
3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Comunidades Autónomas, y en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del RDL 1/2001, del RDL 9/2008 y del D 40/2004.

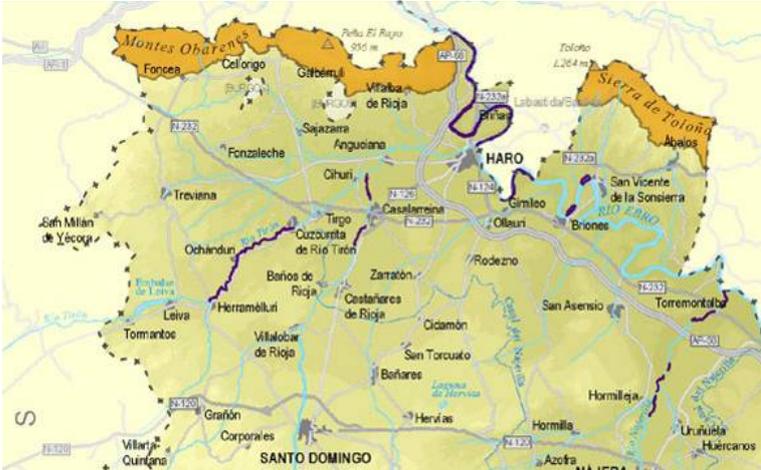
**RECOMENDACIONES SOBRE CRITERIOS DE AUTORIZACION EN ZONA INUNDABLE**

- Usos recomendables dentro de los limites de una vía de intenso desagüe (avenida de retorno de 100 años)**
- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres
  - Uso industrial comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
  - Usos residenciales como jardines, césped, zonas de juegos
  - Usos recreativos públicos y privados como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.
- Limitaciones al uso fuera de la zona de intenso desagüe (avenida de retorno de 500 años)**
- Las futuras edificaciones no se deben situar en cotas que se vean afectadas por la avenida de 100 años, ni en cotas en las que se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que pueda producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) para la de 500 años.
  - Se prohíbe la construcción de sótanos en edificaciones situadas en zonas inundables.

| <b>ZECIC. ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN DE IMPORTANCIA COMUNITARIA.</b>   |   |
|---|---|
| NORMATIVA   | Ley 4/2003, de 26 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales de La Rioja.  |
| AUTORIZACIÓN  | Dirección General de Medio Natural.<br>Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.   |
| RELACION DE MONTES  |   |
| Referencia en planos  | Denominación  |
| ZECIC1  | Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) nº 1 "Sotos y Riberas del Ebro"  |
| ZECIC2  | Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) nº 2 "Obarenes-Sierra de Cantabria" y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Obarenes-Sierra de Cantabria) concurrentes y homónimos |
|   |   |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION   |   |
| <p>Artículo 17 (*): Zonas Especiales de Conservación de Importancia Comunitaria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las Zonas Especiales de Conservación de Importancia Comunitaria son espacios naturales protegidos pertenecientes a la Red "Natura 2000", en virtud de su designación como Zonas de Especial Protección para las Aves, de acuerdo con la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, o como Lugares de Interés Comunitario por parte de la Comisión Europea, de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.</li> <li>2. En estos espacios de Importancia Comunitaria la Comunidad Autónoma de La Rioja aplicará las medidas de conservación y gestión necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento en un estado de conservación favorable de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies que hayan dado objeto a la inclusión de estos espacios en la Red "Natura 2000".</li> </ol> |   |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 4/2003 (*).   |   |



| EP-1. ESPECIES PROTEGIDAS (Aguila-Azor Perdicera)   |  |
|---|--|
| NORMATIVA   | Decreto 19/1999 de 1 de junio de 1999, por el que se aprueba el Plan de recuperación del águila-azor perdicera en La Rioja (Especie incluida en el Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad Autónoma). |
| AUTORIZACION  | Dirección General de Medio Natural.<br>Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.  |
| RELACION DE ESPECIES PROTEGIDAS   |  |
| Referencia en planos  | Denominación   |
| EP1   | Aguila-Azor Perdicera  |
|   |  |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION   |  |
| <p><b>ANEXO I. Punto 2.1. (*): FINALIDAD DEL PLAN DE RECUPERACION.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La finalidad del primer Plan de Recuperación del ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja es la de:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Frenar la regresión de la población regional.</li> <li>b) Restablecer un equilibrio demográfico. dentro de la dinámica poblacional de la especie en La Rioja.</li> <li>c) Recuperar el hábitat en los territorios abandonados con vistas a su futura recolonización.</li> </ol> </li> <li>• Dentro de este ámbito de aplicación se consideran Áreas de Interés Especial para el ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja aquellos Espacios Naturales Protegidos que incluyen: a) las áreas de cría actualmente ocupadas por la especie, b) los territorios recientemente abandonados, y c) las posibles áreas de dispersión juvenil y asentamientos provisionales que puedan detectarse en desarrollo de las labores de seguimiento y control de la población previstas en el apartado 4.6 del presente Plan de Recuperación.</li> </ul> <p><b>ANEXO I. Punto 3. (*): ÁMBITO DE APLICACIÓN, ZONIFICACION Y PERIODO CRÍTICO.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las previsiones del presente Plan de Recuperación se aplicarán íntegramente en el área de distribución potencial del ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja que incluye todo el territorio de la Comunidad.</li> <li>• Dentro de este ámbito de aplicación se consideran Áreas de Interés Especial para el ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja aquellos Espacios Naturales Protegidos que incluyen: a) las áreas de cría actualmente ocupadas por la especie, b) los territorios recientemente abandonados, y c) las posibles áreas de dispersión juvenil y asentamientos provisionales que puedan detectarse en desarrollo de las labores de seguimiento y control de la población previstas en el apartado 4.6 del presente Plan de Recuperación.</li> <li>• Se considerarán Áreas de Interés Especial para el ÁGUILA-azor perdicera en La Rioja y se priorizarán las actuaciones de vigilancia y control de las molestias y de conservación del hábitat en los siguientes espacios protegidos:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ZEPA de Montes Obarenes y Sierra de Cantabria,</li> <li>b) ZEPA de Peñas de Iregua, Leza y Jubera,</li> <li>c) ZEPA de Peñas de Arnedillo, Peña Isasa y Turruncún,</li> <li>d) ZEPA de Sierra de Alcarama y del río Alhama,</li> <li>e) Espacios del PEPMAN de los cortados de Aradón y del Soto de San Martín</li> </ol> </li> </ul> <p>Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del Decreto 14/2002 (*).</p> |  |

| EP-2. ESPECIES PROTEGIDAS (Visión Europeo)   |   |
|--|---|
| NORMATIVA  | Decreto 14/2002 de 1 de marzo de 2002, por el que se aprueba el Plan de recuperación del visión europeo en La Rioja (Especie incluida en el Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad Autónoma). |
| AUTORIZACION   | Dirección General de Medio Natural.<br>Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.   |
| RELACION DE ESPECIES PROTEGIDAS  |   |
| Referencia en planos   | Denominación  |
| EP2  | Visión Europeo  |
|   |   |
|   |   |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACION  |   |
| <p>Artículo 4. (*): <b>Ámbito de actuación.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El ámbito espacial de aplicación de este Plan se centra en el área actual de distribución natural de la especie en La Rioja, así como sus posibles zonas de expansión futura.</li> <li>Geográficamente, ese ámbito se concreta en los cauces y lechos (incluidas sus riberas) de la red hidrográfica y de otras zonas húmedas, de origen tanto natural como artificial, así como en las fajas laterales de terrenos lindantes en una anchura de 5 mts., de toda la cuenca de los ríos Tiron, Oja, Najerilla, Iregua, Leza, Cidacos, y Ebro a su paso por la Comunidad Autónoma de La Rioja.</li> <li>Se considerarán áreas de interés especial aquellos tramos fluviales del ámbito territorial mencionado, especialmente favorables para la especie como lugares de refugio y crianza, incluyéndose al menos los siguientes:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>g) Río Ebro:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Riberas del Ebro en Haro (según delimitación reflejada en la propuesta de Lugares de Interés Comunitario nº ES230006).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Artículo 5. (*): <b>Ámbito de actuación.</b></p> <p>A) <u>Actividades de Conservación:</u></p> <p>...Objetivo 8. <u>Conservar y favorecer la progresión de su hábitat, evitando el deterioro, la fragmentación y la reducción de la vegetación natural de riberas y fomentando el buen estado biofísico de las masas acuáticas:</u></p> <p>Se estudiarán las áreas de interés especial para la visión europeo, actualizando si fuera el caso el inventario de lugares definidos en el ámbito de actuación de este Plan. Se valorará la calidad abiótica y biótica del medio, con especial incidencia en el estado de la vegetación ribereña y las poblaciones animales relacionadas con la especie, el estado cualitativo y cuantitativo del recurso hídrico, los aprovechamientos y usos habituales que se practican en la zona, así como las afecciones existentes.</p> <p>Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del Decreto 14/2002 (*).</p> |   |

| AS. ARBOLES SINGULARES.   |  |  |
|---|--|--|
| NORMATIVA   | Inventario de Árboles Singulares de La Rioja (Orden 3/2006, de 17 de Mayo).<br>Ley 2/1995, de 10 de Febrero, de Protección del Patrimonio Forestal de La Rioja. Decreto 114/2003, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 2/1995, de 10 de Febrero.  |  |
| AUTORIZACION  | Dirección General de Medio Natural.<br>Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.  |  |
| RELACION DE EJEMPLARES PROTEGIDOS.  |  |  |
| Referencia en planos  | Descripción y características  |  |
| <b>AS1</b><br>    | Nombre del árbol/arboleda:   | Alamos de Rodríguez de La Fuente                                     |
|   | Especie:   | Alamo Blanco (Populus Alba)  |
|   | Número de ejemplares:  | 6  |
|   | Término municipal:   | Haro   |
|   | Localización (UTM WGS 84):   | 511322/4712060   |
|   | Motivo de singularidad:  | Por su tamaño, edad, belleza y emplazamiento                         |
|   | <b>AS2</b><br>  | Nombre del árbol/arboleda:   |
| Especie:  |  | Secuoya Gigante (Sequoiadendron giganteum)                           |
| Número de ejemplares:   |  | 3  |
| Término municipal:  |  | Haro   |
| Localización (UTM WGS 84):  |  | 512168/4714520   |
| Motivo de singularidad:   |  | Por su altura, tamaño, belleza y valor cultural y rareza en La Rioja |
| RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN   |  |  |
| Artículo 39 (*):  | <u>Inventario de Árboles Singulares:</u><br>1. Los árboles declarados singulares se incluirán en el Inventario de Árboles Singulares de La Rioja. El Inventario será un registro administrativo de carácter público en el que se inscribirán los árboles que hayan sido declarados singulares.<br>2. El Inventario incluirá para los árboles que se declaren los siguientes datos: número de identificación, nombre del árbol, especie, número de ejemplares, término municipal, localización y motivo de la singularidad. |  |
| Artículo 40 (*):  | <u>Conservación:</u><br>1. Se prohíbe la corta de ejemplares arbóreos incluidos en el Inventario, velando la Consejería competente en materia de medio ambiente por su conservación y mantenimiento.   |  |
| Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del Decreto 114/2003 (*). |  |  |

## 11. SOSTENIBILIDAD

### 11.1. Introducción

El Avance del Plan General de Haro tiene como objetivo prioritario proponer un modelo de desarrollo para la ciudad lo más sostenible posible. Este objetivo supone dar respuesta a las necesidades de la ciudad de la forma más racional posible, considerando en todo momento el medio en que se asienta. En los últimos años muchas ciudades se han desarrollado dando la espalda a las condiciones del territorio que las rodea: los materiales, el clima, el paisaje y la cultura han perdido fuerza a la hora de definir los nuevos crecimientos que han surgido en muchos casos descontextualizados, con respuestas y formas similares en asentamientos muy diferentes, como consecuencia de la globalización, el menor coste del transporte, etc. Este planteamiento es el que es necesario revertir en el desarrollo de las ciudades actuales, puesto que de otra forma el coste ambiental es insostenible.

El Avance del Plan General de Haro tiene como objetivo prioritario realizar un planteamiento lo más sostenible posible, que ponga en valor la ciudad existente y su entorno natural, su cultura, buscando la sostenibilidad medioambiental, social y económica, con respuestas que se sustenten a largo plazo. La incorporación de la sostenibilidad se realiza de forma transversal en la toma de decisiones de los diferentes aspectos del Plan.

Dos aspectos fundamentales que se incorporan para la redacción de un documento lo más sostenible posible es el planteamiento de que el Avance del nuevo Plan, por un lado, no propone nuevos crecimientos respecto del planeamiento vigente; y por otro, se plantea la revisión de las densidades y usos propuestos en el planeamiento vigente para los suelos urbanizables, respondiendo a la necesidad de consolidar una ciudad compacta y densa, multifuncional, heterogénea y diversa, por ser la que más se acomoda al desarrollo sostenible (supone un menor consumo de suelo, posibilita la movilidad sostenible, mejora la calidad ambiental, supone un menor consumo energético y de materiales, así como una menor presión sobre el medio natural y rural). Este planteamiento es posible gracias a que partiendo de los datos arrojados en la fase de información, se considera que el suelo clasificado como urbanizable por el planeamiento vigente y que se encuentra sin desarrollar, es suficiente para responder a las necesidades residenciales previstas en el horizonte del plan general que se redacta. En resumidas cuentas, con la propuesta de no plantear nuevos crecimientos (a excepción de suelos para actividades económicas) se está minimizando el consumo de suelo, que se considera, además de un recurso económico, uno de los más valiosos elementos naturales de los que disponemos.

Otro aspecto a destacar que se propone en la Revisión del Plan es una propuesta de usos que sea flexible, y potenciando la mezcla de usos, lo que permite planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad, puesto que la movilidad es un concepto íntimamente ligado al modelo urbano (en los modelos de ciudad difusa es imposible desarrollar modelos de movilidad sostenible).

El Avance del Plan propone un modelo que en esencia se adecue a las líneas de acción recogidas en el "Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español", por cuanto se busca reducir el consumo de recursos naturales (incluido el suelo) y la producción de residuos; conservar y regenerar el capital natural y construido (mediante la renovación y rehabilitación, y el aumento de la complejidad en las áreas urbanizadas); reforzar y recuperar los espacios comunes de convivencia, reduciendo la segregación social y económica; fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones a todos los niveles.

Además de los mencionados criterios de sostenibilidad aplicados en la toma de las decisiones fundamentales del Avance, se incorporan una serie de recomendaciones que se deben tener en cuenta en cualquier uso o actividad que se desarrolle en el municipio, con el objetivo de que sea lo más sostenible posible. Para su redacción se ha partido de las recomendaciones contenidas en los siguientes documentos:

- Libro Blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español;
- Guía del planeamiento urbanístico energéticamente eficiente (IDAE, Ministerio de Ciencia y Tecnología);

- Manual para la redacción de planeamiento urbanístico con criterios de sostenibilidad del Gobierno Vasco;
- Manual de diseño bioclimático Urbano: Manual de recomendaciones para la elaboración de normativas urbanísticas (Redacción: José FARIÑA, Victoria FERNÁNDEZ, Miguel Ángel GÁLVEZ, Agustín HERNÁNDEZ y Nagore URRUTIA. Colaboradoras: Carolina ASTORGA e Itxaso CEBERIO).

## 11.2. Criterios de sostenibilidad aplicables al plan general

Las siguientes recomendaciones se tendrán en cuenta a la hora de acometer los diferentes usos y actividades que se realicen en el municipio. Se estructuran en los siguientes bloques:

### 11.2.1. Topografía y pendientes

En relación a la topografía se recomiendan criterios conservacionistas, siguiendo las siguientes pautas de actuación:

- Como norma general se intentará realizar los menores movimientos de tierra posibles (no sólo por criterios puramente ambientales sino también por reducir costes). Si los movimientos de tierras fueran imprescindibles, se tenderá a respetar en la medida de lo posible los cauces de evacuación de pluviales.
- Siempre que sea necesario efectuar cualquier movimiento de tierras, se procederá previamente a retirar la capa de suelo agrícola (el suelo fértil) en las zonas a remover y almacenarla, para reintegrarla posteriormente en aquellos lugares que no vayan a quedar impermeabilizados.
- Deberán evitarse modelados del terreno que conlleven superar las pendientes naturales de los suelos con objeto de que no sea necesaria la construcción de muros de contención.
- Deberán adoptarse buenas prácticas respecto a la erosión de los suelos. Cuando sea necesario modelar largos tramos con fuertes pendientes deberán trocearse estos tramos en otros más pequeños con zonas de menor pendiente (incluso horizontales) intercaladas, con objeto de romper la inercia del agua, debido al aumento de su velocidad, descendiendo por la pendiente.
- Dadas las pirámides de población existentes y, sobre todo, las previstas para plazos comprendidos en quince y veinte años, la población va a sufrir un envejecimiento notable. Por ello, en el diseño de calles, parques y plazas se recomiendan las siguientes pendientes máximas, para el caso de viarios peatonales y de bicicletas:
  - Suelos cómodos: pendiente máxima del 2%
  - Suelos que requieren esfuerzo: pendiente comprendida entre más del 2% y el 6%
  - Suelos que requieren mucho esfuerzo: entre más del 6% y el 8%
  - A partir del 8% deberían evitarse

### 11.2.2. Radiación solar, su protección, pendientes y soleamiento

En relación a la radiación solar, su aprovechamiento en los casos favorables y protección en los desfavorables, tanto en los espacios públicos como en las edificaciones (como se ha hecho en los asentamientos a lo largo de la historia), permite mejorar la calidad de vida de los habitantes, y el ahorro energético en los edificios:

- Se recomienda la localización de las zonas verdes como parques y jardines en espacios con posibilidad de captación solar para favorecer el crecimiento y salud de las especies vegetales.
- Deben diseñarse además zonas estanciales (como las áreas de juego de niños o las zonas de bancos), que durante los meses infracalentados de invierno dispongan de sol durante las horas centrales del día, y de sombra por las tardes de verano.
- La morfología urbana es uno de los condicionantes principales de cara a la accesibilidad solar. Se deberá calcular el ángulo de obstrucción solar en las diferentes orientaciones. Existirán en

general buenas condiciones de accesibilidad solar cuando las calles tengan unas proporciones en las que la altura de las edificaciones sea menor o igual al ancho del espacio libre.

- Es necesario Ubicar los diferentes usos de forma adecuada: viviendas y usos residenciales en las áreas de mayor asoleo, y zonas comerciales o con necesidades energéticas importantes en áreas desfavorecidas.
- Las protecciones serán necesarias para la creación de espacios estanciales y zonas de juego confortables durante los meses sobrecalentados de verano. La elección y diseño de sistemas deberá proporcionar sombra en los momentos sobrecalentados de verano y sin embargo permitir el soleamiento del espacio público en los momentos infracalentados del año.
- Los espacios orientados a E y SE posibilitan la creación de microclimas urbanos más confortables en latitudes intermedias, como es el caso. Optimizan la captación de energía solar en los meses infracalentados de invierno y son más sencillos de proteger durante los meses sobrecalentados de verano.
- La orientación sur será la más compleja de proteger de la radiación solar directa en lo referente al espacio público, pues en ella se producirán menos sombras arrojadas que en el resto de orientaciones. Se deberán disponer sistemas horizontales de protección.
- Los espacios orientados a O y SO son más complejos de acondicionar bioclimáticamente, pues en esta orientación se da una alta captación solar en las tardes de verano, que son los momentos de mayor sobrecalentamiento. El empleo de protecciones verticales proporcionará buenos espacios de sombra dada la baja altura solar en esta orientación.
- En la orientación norte, aunque durante el invierno no exista radiación solar directa, sí que la habrá durante los meses de verano, durante los cuales se podrán emplear sistemas verticales de protección solar, dado que el sol tendrá una altura muy baja a última hora de la tarde.
- Es importante también prever la continuidad en los recorridos sombreados para zonas de paseo, en los meses sobrecalentados de verano.
- La topografía, al igual que las propias edificaciones, tiene efectos en la captación solar en el espacio urbano así como en el viento. En los espacios en pendiente siempre es preferible una ladera en solana que una en umbría (en ladera sur se recibe mayor radiación solar y se reducen los ángulos de obstrucción solar respecto a la ladera norte).
- Los espacios en laderas norte con pendientes superiores al 10% son zonas de umbría y tendrán problemas de accesibilidad solar. Son espacios en las que la vegetación tendrá problemas de crecimiento y el balance energético de esos espacios abiertos presentará peores condiciones. Los espacios urbanizados deberán emplear materiales acumuladores de calor.
- La mejor orientación de los espacios con laderas en pendiente serán la E y SE, pues son más sencillos de adecuar bioclimáticamente en latitudes intermedias, como es el caso.
- Los espacios en pendiente orientados a O y SO serán más complejos de acondicionar por sobrecalentamiento en las tardes de verano. Serán necesarias protecciones verticales aprovechando la baja altura solar.

### 11.2.3. Viento

El confort térmico en la ciudad desde la perspectiva de los movimientos de aire se consigue con estrategias que permitan, dependiendo de las necesidades, el resguardo frente a los vientos, o la captación de brisas (para lograr el bienestar en los espacios libres durante los meses sobrecalentados):

- Se intentará colocar los espacios libres en aquellas direcciones en las que el viento esté en calma en invierno. El tamaño de los espacios o las plazas influye también en su ventilación: cuanto menores sean las dimensiones de una plaza, menor será la velocidad del viento en ella.
- En el diseño de espacios abiertos, se situará su eje principal de forma perpendicular al viento dominante y a la orientación principal de la alineación de calles que confluyen en ellos. También deberán evitarse las aperturas en las zonas centrales de sus lados. Se evitará por último la conexión directa entre el eje principal del espacio y las calles que llegan a él.

- No se situarán las zonas estanciales o de paseo junto a edificios más altos que los de su entorno, pues se verían afectadas por las turbulencias generadas en esta zona. Si es inevitable que estas zonas sean zonas estanciales o con una alta frecuencia de paso habrá que introducir elementos de protección como soportales o cubiertas.
- Tampoco se situarán cerca de las esquinas para evitar el efecto de aceleración del aire que se produce en dichas zonas. En el caso de no poder evitar situarlas en este lugar, las barreras de viento pueden protegerlas si se configuran adecuadamente
- Con respecto a la conexión de las calles y los espacios libres, se evitará colocar las zonas estanciales conectadas con calles largas (de más de 100 m de longitud) para evitar el efecto Venturi.
- Debe evitarse colocar la dirección principal de las calles en la dirección dominante de los vientos de invierno para evitar canalizar los vientos. Se debe evitar mantener un eje principal continuo en las calles que permita que la velocidad del viento se mantenga e incluso aumente (rompiendo las alineaciones de las calles, o realizando calles más cortas que eviten incrementos de la velocidad del viento).
- El arbolado de alineación puede ser utilizado como elemento que disminuye la velocidad del viento. En la selección de la vegetación en las calles habrá que tener en cuenta su frondosidad y el tamaño de sus copas.
- Por lo que se refiere a los materiales, las superficies rugosas ofrecen una mayor resistencia al paso del aire, lo que contribuye a disminuir la velocidad del viento que entra en contacto con estas (se recomienda la utilización de vegetación, gravas y cantos rodados en los espacios libres que se pretende proteger del viento).
- Respecto a la mejora de las condiciones microclimáticas en áreas urbanas, la vegetación nos ayudará a evitar condiciones de viento indeseables. Cuando los vientos predominantes en determinada dirección tengan velocidades que superen los 10 m/s, se colocarán pantallas vegetales. También se puede recurrir a los propios edificios funcionando como pantallas, pero no siempre es posible, sobre todo porque una fachada de un edificio a barlovento en estas condiciones hace que el confort en el interior del mismo se difícil de conseguir.
- Por otra parte, para que la vegetación realice de manera efectiva la función de protección frente al viento, deberá tenerse en cuenta el periodo del año en que es necesaria, lo que afectará a la selección de especies, que podrán ser de hoja caduca o perenne:
  - a) La protección anual es necesaria cuando el viento tiene efectos negativos para el bienestar en los espacios durante todo el año. Las especies a utilizar en estos casos serán preferiblemente las de hoja perenne resinosas. Si las dimensiones del espacio a proteger son reducidas, se utilizarán plantas con ramas desde su base, como el ciprés o la tuya, y se combinarán con otro tipo de arbustos.
  - b) La protección estacional es necesaria cuando la velocidad del viento en la dirección dominante durante los meses sobrecalentados puede producir disconfort por efectos mecánicos. En este caso se utilizarán árboles de hoja caduca. Si durante este periodo fuera necesaria la ventilación para lograr bienestar higrotérmico, las barreras serán porosas, atenuando la velocidad del viento pero permitiendo la ventilación.
- En las calles en las que el viento tenga una velocidad excesiva que afecte negativamente al confort, los árboles podrán utilizarse para atenuarla. Si las calles son anchas, podrán darse prioridad a una acera peatonal protegida, aunque habrá que combinar estos requerimientos con los de soleamiento.
- En cuanto a los efectos en la calidad del aire urbano, Las actividades susceptibles de emitir contaminantes se colocarán siempre a sotavento de las zonas residenciales según la dirección dominante de los vientos.

#### 11.2.4. Ciclo hídrico y gestión del agua

En relación a la gestión del agua, debe prestarse especial atención a dos problemas fundamentales: el abastecimiento de agua, y las riadas e inundaciones; así, por un lado es necesaria la consideración de los estudios de inundabilidad a la hora de redactar el planeamiento, y por otro es necesario el man-

tenimiento de todas las posibilidades de abastecimiento de agua, siendo prioritario el mantenimiento de los acuíferos subterráneos, evitando su agotamiento o contaminación. Se establecen las siguientes recomendaciones:

- Los planes y proyectos tenderán a cerrar el ciclo del agua en la medida de lo posible evitando flujos de importación y exportación.
- Se deben proteger los recursos hídricos, adecuando la calidad del agua para su uso concreto: fomentando la reutilización de aguas residuales para usos secundarios; la utilización de aguas subterráneas sin tratar; así como el uso del agua de lluvia acumulada en depósitos o estanques creados al efecto (por ejemplo para riego).
- Se priorizará la construcción y uso de saneamiento separativo de forma que las aguas residuales y las pluviales tengan circuitos distintos. Para el caso de las pluviales se intentará el uso del propio territorio como infraestructura verde que permita una autorregulación de los caudales mediante la utilización de balsas de tormenta que permitan absorber las puntas.
- Se debe favorecer la infiltración natural de agua de lluvia reduciendo la impermeabilización del suelo, para favorecer su retorno al medio, su reutilización, y evitar inundaciones.
- Se recomienda fomentar el ajardinamiento de cubiertas y terrazas en los edificios.
- Resulta necesario abordar un tratamiento más natural de los cursos de agua superficiales.
- Reducir el consumo de agua derivado del planeamiento, proyectando instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización de agua de cada hogar, edificio o construcción, así como incluir criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua.
- Es necesario proteger las captaciones y puntos de agua e infraestructuras para el abastecimiento urbano.
- Todas las aguas residuales sufrirán un proceso de depuración que permita, o bien su reutilización en función de sus niveles de contaminación, o su volcado directo a los cauces de agua de forma que no modifiquen las condiciones ecológicas de los mismos.
- Se recomienda la incorporación en el diseño de calles y plazas de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), que favorecen la infiltración de las aguas pluviales reduciendo así la carga máxima de agua del alcantarillado y optimizando su dimensionado.
- La abundancia en las ciudades de pavimentos impermeables reduce el tiempo de permanencia del agua que es rápidamente evacuada, impidiendo que las superficies absorban agua, se saturen y puedan luego liberarla lentamente al ambiente. Por ello es importante la existencia de suelos permeables o semipermeables, con los que intentará llegar a cubrirse un 50% de las superficies de la ciudad.
- Los pavimentos porosos se saturan y liberan la humedad con lentitud, potenciando y manteniendo en el tiempo el efecto de refrigeración natural. Las soluciones de gestión del agua de lluvia con suelos naturales son las más adecuadas.
- Se recomienda la restauración de los cursos fluviales alterados y la recuperación de su funcionalidad ecológica, paisajística e hidrológica, lo que produce importantes beneficios sociales y ecológicos, y evita además los problemas derivados de la canalización de sistemas naturales.
- Se recomienda también la creación de balsas de retención e infiltración, o balsas de depuración natural de las aguas pluviales, que permiten que las aguas vuelvan al ciclo natural y así recargar los acuíferos, o que puedan ser reutilizadas para otras actividades como el riego.
- Las láminas de agua son un importante recurso para el aporte de humedad al ambiente, contrarrestando el calor y la sequedad (el aporte de humedad al ambiente se produce por el contacto del aire con la superficie, por lo que las láminas de agua no necesitan más profundidad que la necesaria para evitar su total evaporación).

### 11.2.5. Vegetación

Como se ha señalado en el apartado relativo a los espacios públicos y zonas verdes, la vegetación, bien diseñada, tiene unas potentes cualidades como amortiguador de buena parte de los factores negativos del medio urbano (Mitigan la contaminación y el ruido, crean condiciones micro-climáticas

para favorecer el confort en los espacios exteriores e interiores, suavizan el impacto visual de construcciones o espacios degradados, favorecen la percepción de los ciclos naturales, son importantes para la salud psíquica de la población, etc). Se establecen las siguientes recomendaciones relativas a la vegetación, considerando también la importancia de reducir el sellado de superficies en la ciudad:

- A la hora de seleccionar las especies adecuadas para un lugar habrá que tener en cuenta sus necesidades de agua, de forma que no requieran un riego excesivo, como especies locales, y xerojardinería. Cuando se opte por el riego, será conveniente utilizar agua de riego proveniente de depósitos de aguas pluviales o aguas grises reutilizadas.
- Debido a que el clima en Haro se caracteriza por contar con condiciones diferentes en verano e invierno, la utilización de árboles de hoja caduca es imprescindible para conseguir condiciones de confort en exteriores. El tipo de planta y la forma de la copa determinarán el tamaño y la densidad de su sombra y por lo tanto serán determinantes a la hora de seleccionar las especies.
- Se debe proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno: con parterres y áreas de pavimentos porosos deprimidos que faciliten el almacenamiento del agua hasta su absorción; en áreas pavimentadas disponer canales de distribución de agua entre alcorques; plantar árboles en grandes alcorques o parterres; soluciones de alcorque continuo, o de canales de distribución de agua de lluvia o de riego entre alcorques.
- Para beneficiarse de los efectos de humectación que tiene la vegetación, será necesario utilizar plantas de diferentes tamaños, desde las coberturas vegetales del suelo a los árboles de mayor porte, pasando por diferentes tipos de arbustos.
- También ha de tenerse en cuenta la distancia a paramentos o elementos de mobiliario urbano. Por lo general, para árboles que alcancen una altura de entre 6 y 7 metros se recomienda guardar una distancia de seguridad de 8 a 10 metros desde las edificaciones. Aún así, para cada tamaño de árbol o planta habrá que respetar distancias que permitan el adecuado crecimiento de la planta evitando podas excesivas.
- Asimismo, desde el plan se pueden establecer condiciones para la plantación de arbolado: para la protección de los árboles; para mejorar la seguridad para el tráfico; para la protección del arbolado durante los trabajos de construcción, etc.
- En caso de ser necesarias barreras acústicas vegetales, hay que tener en cuenta los siguientes parámetros de diseño que aumentarán su efectividad:
  - a) Se situarán lo más cerca posible de la fuente de emisión, pues así tienen una efectividad mucho mayor que si se sitúan próximas al lugar que se desea proteger.
  - b) Para que la barrera acústica vegetal sea efectiva, será necesario mezclar vegetación a diferentes niveles, de modo que atenúe las ondas sonoras a las diferentes alturas. El efecto de árboles de diferentes tamaños y arbustos parece ser aditivo, permitiendo además la creación de barreras más compactas. Por su parte, la densidad de la vegetación también influye en la efectividad de la barrera, siendo ésta más efectiva cuanto mayor es la densidad de las plantas que la conforman.
  - c) Por lo que se refiere a las dimensiones de la barrera, deberá adaptarse al tamaño de la fuente emisora. El ancho de la barrera es prácticamente proporcional a la protección ofrecida, por lo que las barreras más anchas protegerán en mayor medida.
  - d) Las especies de hoja perenne son más efectivas a la hora de amortiguar el ruido y proporcionan una protección constante durante todo el año. Si el objetivo de la barrera vegetal es proteger del ruido de una vía de comunicación con abundante tráfico rodado, a la hora de realizar la selección de especies se deberá tener en cuenta que sean plantas con una gran resistencia a la contaminación.
  - e) Las barreras vegetales aumentan enormemente su efectividad si se combinan con elementos topográficos que puedan sumar sus efectos a los de los árboles y arbustos que los cubran. (Un ejemplo muy frecuente son las barreras topográficas vegetadas que se sitúan a los lados de las líneas ferroviarias a su paso por lugares habitados).

### 11.2.6. Energía

En relación con el ahorro de energía, deben afrontarse con este criterio tanto las grandes decisiones en la ciudad, combinándolo con actuaciones de mayor detalle:

- Deben fomentarse estructuras urbanas densas, compactas y complejas, con menores necesidades de transporte y de consumo energético.
- Es necesario mejorar la eficiencia energética de las edificaciones, tanto en rehabilitación como en nuevas construcciones.
- Resulta necesario adaptar la morfología urbana a las condiciones bioclimáticas del lugar, aprovechando el sol y el viento en los edificios, y en los espacios exteriores.
- Se debe fomentar el uso de energías renovables, así como la producción local de energía.
- Es necesario actuar sobre el alumbrado público para reducir el consumo energético y la contaminación lumínica.
- Se recomienda prever infraestructuras de generación de energía que contribuyan a reducir el impacto ambiental y la dependencia de abastecimiento del municipio.

### 11.2.7. Emisiones contaminantes

Además de lo señalado en apartados anteriores (propuesta de cinturones verdes como medida para reducir la exposición a fuentes de contaminación ubicadas fuera de la ciudad, o colocación de actividades susceptibles de emitir contaminantes a sotavento de las zonas residenciales según la dirección dominante de los vientos), se realizan las siguientes recomendaciones:

- Debe realizarse un mapa acústico del municipio e implantar medidas para reducir la población expuesta a niveles acústicos elevados.
- Asimismo, debe realizarse la asignación de usos en función de la contaminación acústica: los usos con menores necesidades de relación con el exterior se pueden interponer como barreras acústicas, y los elementos que requieren silencio o poco ruido no deben estar en contacto con los productores importantes de ruido.
- Resulta recomendable regular la implantación de instalaciones de telecomunicaciones.
- Se debe ordenar las instalaciones de transporte de energía eléctrica para minimizar los efectos sobre los seres vivos y el paisaje.

### 11.2.8. Materiales

Es necesario que los materiales en la construcción y el mantenimiento de los entornos construidos sean duraderos, necesiten un escaso mantenimiento, se puedan reutilizar, reciclar o recuperarse. Además, deben ser materiales que no sean tóxicos o nocivos para la salud humana o el entorno natural y suelos.

- Aquellos materiales que tengan una menor energía incorporada en su producción son a priori más adecuados, aunque siempre se deberá analizar cuál va a ser su función y si existe una disponibilidad de los mismos en el lugar.
- Los materiales deben provenir de zonas cercanas al lugar de su utilización, reduciendo la energía y contaminantes asociados a su transporte. Además, estos se deben adecuar al entorno tanto a nivel paisajístico como a nivel climático.
- Los materiales deben ser adecuados también al uso para el que van a ser destinados, teniendo en cuenta si son superficies sobre las que se va a caminar o se van a realizar actividades estanciales. Se deberán tener en cuenta también aspectos como la durabilidad o confort higrotérmico.
- En latitudes intermedias, por la variación de la altura solar según la época del año, varían las superficies de la ciudad donde se produce una mayor absorción de energía: así, ésta es mayor en las fachadas y paramentos verticales en los meses de invierno y en los pavimentos durante los meses de verano. Para cada una de estas superficies habrá que adoptar en cada caso decisiones respecto de los siguientes aspectos:

a) El color de un material está muy ligado a la absorción de energía (los materiales oscuros absorben la mayor parte de la energía solar incidente, mientras que los más claros absorberán menos al reflejar una gran parte de la radiación que reciben). Esto se debe tener en cuenta a la hora de diseñar espacios estanciales pensados para condiciones de sobrecalentamiento en verano e infracalentamiento en invierno.

b) Una buena estrategia para los meses sobrecalentados de verano es el empleo de materiales 'fríos'. La mayoría de materiales de construcción tienen una elevada emisividad, por lo que se trata de seleccionar aquellos tratamientos superficiales de elevada reflectancia, con colores claros. En este sentido hay que cuidar la selección evitando el deslumbramiento visual y garantizando un buen mantenimiento.

c) Los espacios urbanos con acabados superficiales de alta rugosidad serán más cálidos al tener los materiales una mayor capacidad de absorción de energía. Además, los materiales con una mayor rugosidad disminuyen la velocidad del viento, y los conjuntos urbanos con superficies salientes y materiales rugosos disminuyen la convección natural.

d) Como ya se ha mencionado, la permeabilidad de los materiales permite que se mantenga el agua por un mayor periodo de tiempo al filtrarse esta hasta el terreno. Esto incrementa la humedad en el entorno urbano y permite que exista también una evapotranspiración que reduce el aporte de calor desde los materiales al aire.

e) Por norma general, el suelo natural se comporta de una forma mucho más neutra en el balance energético y puede decirse que se trata de un buen acabado en lo referente al microclima urbano. Los terrizos y suelos naturales son los materiales de pavimentado con una menor diferencia de temperatura superficial a lo largo del día.

f) Sin embargo, la evapotranspiración es prácticamente inexistente en los suelos artificiales, que no acumulan agua dentro de ellos. Por ello estos suelos tienen una mayor diferencia de temperatura superficial a lo largo del día, siendo los asfaltos y el tartán los que alcanzan mayores valores.

g) Respecto al mobiliario urbano se debe tener en cuenta en que momentos del año se encuentra expuesto a la radiación solar o a la sombra. Así, si se disponen bancos en zonas soleadas en los meses de sobrecalentamiento de verano o en lugares con obstrucciones solares en los meses infracalentados de invierno, se recomienda emplear materiales de baja inercia térmica, como por ejemplo la madera, para que sean confortables para los usuarios. En la situación contraria es conveniente el empleo de mobiliario con mayor masa térmica.

- En relación con los materiales a emplear en pavimentos y cerramientos verticales, si no se cuenta con radiación solar en invierno, y en verano no se dispone de sombra, se recomienda el empleo de materiales de baja inercia térmica.
- Sin embargo, cuando se disponga de soleamiento en invierno y de sombra en verano, se recomienda utilizar materiales de alta inercia térmica, pues acumularán en su interior calor en invierno y frescor en verano, funcionando como colchón frente a las fluctuaciones de temperatura al intercambiar por convección con el aire esa energía acumulada en su interior.

### 11.2.9. Movilidad urbana sostenible

La movilidad urbana sostenible aporta beneficios para la salud, supone una mejora en el medio ambiente reduciendo la contaminación, reduce el consumo de recursos, y mejora la cohesión social convirtiendo el espacio público en lugar de encuentro. Es por ello que debe pensarse la ciudad para el peatón, de forma los elementos urbanos para la vida diaria deben ser accesibles andando, y debe asimismo fomentarse el uso de la bicicleta, integrándola en la toma de decisiones del diseño de los espacios públicos:

La movilidad es un concepto íntimamente ligado al modelo urbano. En modelos difusos es imposible desarrollar modelos de movilidad sostenible, por lo que es preciso diseñar ciudades con una razonable compacidad, diversidad de usos, y crecimiento controlado.

La proliferación del vehículo privado en las ciudades disminuye la convivencia y la habitabilidad urbana, crea congestión y contaminación, y ocupa la mayor parte del espacio público, sumando vías roda-

das y estacionamiento. Además, se trata de un medio de transporte muy poco eficaz. Fomentar los medios de transportes más sostenibles aporta beneficios a los habitantes de las ciudades, al reducir la contaminación y mejorar la calidad del aire, y el fomentar hábitos de vida más saludables. Para ello, debe darse prioridad a la movilidad a pie y en bicicleta, además de crear una red de transporte colectivo y eficaz.

Se establecen los siguientes criterios para incorporar la movilidad urbana sostenible en las decisiones del plan:

- Planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad. Asociar residencia y empleo, así como residencia, equipamientos y actividades comerciales, permite que la mayoría de los desplazamientos diarios puedan realizarse a pie o en bicicleta.
- En la misma línea, se recomienda favorecer la integración urbana de las actividades económicas más compatibles, así como implicar el urbanismo en el fortalecimiento del comercio urbano como factor clave de habitabilidad urbana y cohesión social.
- Evitar ubicar grandes centros de atracción (centros comerciales, deportivos, culturales) fuera de la ciudad, con comunicación únicamente a través de carreteras.
- Proyectar los ámbitos de actividades económicas (industriales, etc.) en la ciudad de forma que se garantice la accesibilidad no motorizada (itinerarios peatonales y carril- bici) y el servicio mediante transporte público. Asimismo, se deben prever equipamientos terciarios al servicio del ámbito, que reduzcan las necesidades de movilidad.
- Estructurar una red eficaz de itinerarios peatonales como elemento prioritario en la articulación del espacio público urbano, asociado a los equipamientos y áreas de actividad.
- Introducir medidas de calmado de tráfico para reducir los privilegios del automóvil, así como para la convivencia con la movilidad en bici.
- Potenciar la bicicleta como modelo de transporte: disponer de aparcamientos de bicicletas tanto en las viviendas (puede acompañarse de medidas que fomenten su implantación, como puede ser que los aparcamientos de bicicletas no computen edificabilidad, etc.), así como integrar las redes peatonales y ciclistas con las zonas verdes.
- Deberán colocarse aparcamientos de bicicletas en paradas de autobús, y espacios de actividad y dotaciones (centros docentes, parques deportivos, etc.); protegidos siempre que sea posible por cubiertas, y constituidos de forma que permitan encadenar a ellos el cuadro y las dos ruedas.
- Ordenar el establecimiento de vehículos para hacerlo más compatible con el uso y disfrute del espacio público (fomentar el aparcamiento subterráneo ligado a la vivienda, crear aparcamientos en las periferias, etc).
- Priorizar el transporte público.
- Planificar áreas de logística y para distribución de mercancías
- Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie (no es necesario segregar radicalmente el espacio viario en vías peatonales y vías de circulación).
- El espacio peatonal dentro de una vía con tráfico rodado debe ser, como mínimo, del orden del 40 % del total de ese vial. Utilizar también la urbanización como mecanismo para la controlar la contaminación acústica: la sección de calle debe ser como mínimo del doble de la sección de la calzada.
- La acera mínima para el uso peatonal es de 3 metros, de manera que contenga circulación peatonal en los dos sentidos, espacio de parada, y arbolado o mobiliario urbano.

#### 11.2.10. Ordenanzas bioclimáticas aplicables a la urbanización

Para las nuevas urbanizaciones, o reurbanizaciones de espacios existentes, se establecen las siguientes recomendaciones.

- En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, se recomienda que el proyecto de urbanización prevea el ajardinamiento de, al menos, el 50% del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público, reduciendo así el sellado de superficies.
- Asimismo, en los espacios libres privados se reservarán zonas en similar proporción para el ajardinamiento y tratamiento de suelos que garanticen la permeabilidad del terreno.
- El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar).
- Se procurará la integración en los espacios libres de la vegetación de porte arbóreo y arbustivo de interés existente en el ámbito, con objeto de su conservación.
- En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, se recomienda la plantación de al menos un árbol por cada 30 metros cuadrados de suelo.
- En los espacios libres, zonas verdes y viales se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.
- Como se ha señalado en apartados anteriores, se plantearán soluciones asimétricas en cuanto a sección y arbolado, buscando su adaptación a las condiciones ambientales: plantación de árboles de alineación altos al lado sur de las calles y los pequeños al lado norte, etc.
- En la medida de lo posible, los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua; es decir, se buscarán soluciones de alcorque continuo, o de canales de distribución del agua de lluvia o de riego entre los alcorques.
- En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.
- Se recomienda disponer de un asiento por cada 20 m<sup>2</sup> de área estancial en parques, plazas y plazuelas, y de un banco con tres asientos por cada 50 ml. de acera o calle peatonal.
- Se estudiará en cada caso la posibilidad de instalar una red de agua no potable, para el riego de zonas verdes públicas y privadas, fuentes ornamentales, limpieza del espacio público, etc. Para el abastecimiento de dicha red, se estudiarán soluciones que combinen en su caso la recogida del excedente de acequias existentes, recogida y reutilización de aguas pluviales, e incluso la posibilidad de captación de agua en el ámbito, de forma que se permita la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa.

#### 11.2.11. Ordenanzas bioclimáticas aplicables a la edificación

- Se optará por soluciones técnicas y tipológicas que contribuyan al ahorro energético. Se deben extender los criterios de sostenibilidad de la edificación no sólo a viviendas, sino también a los edificios industriales, comerciales, y terciarios. En particular se tendrá en cuenta:
- Se dará preferencia a tipologías de edificación que permitan viviendas con doble fachada con orientaciones opuestas, con el objetivo de posibilitar la ventilación cruzada (la ventilación cruzada es el sistema de ventilación natural que garantiza mayores ahorros en consumo por refrigeración). De esta forma, se dará preferencia a la edificación con profundidades edificables reducidas (14 metros máximo) y a la vivienda pasante.
- Para fomentar la disposición de viviendas con doble orientación, se pueden aplicar mecanismos urbanísticos como puede ser la reducción del cómputo de edificabilidad de los núcleos de comunicación vertical que sirvan a no más de dos viviendas por planta.
- En las viviendas que cuenten con orientación norte, o norte-nordeste, recaerán preferentemente hacia ella los baños, aseos, cocinas y dependencias de servicio. Se procurará asimismo dar esa orientación a las cajas de escalera. Se intentará evitar la orientación única de cuartos de estar hacia fachadas de orientación norte o norte-nordeste.
- Es importante valorar en el proyecto la capacidad para adaptarse a demandas imprevisibles de sus futuros ocupantes: se sistematizarán las conducciones, instalaciones sanitarias, etc., de forma que se faciliten posibles cambios en la distribución del espacio construido, permitiendo así su reutilización en el futuro.

- Se recomienda que la superficie exterior del acabado de cubierta se realice con colores claros. Asimismo, en las fachadas con orientación dominante oeste se utilizarán acabados de colores claros.
- Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.
- En fachadas con orientación dominante norte y oeste, no es recomendable la existencia de vuelos cerrados.
- Ante las fachadas longitudinales con orientación comprendida en el arco  $S \pm 45^\circ$ , se recomienda la colocación de elementos arquitectónicos que preserven de la radiación solar directa sobre los acristalamientos de separación del espacio interior vividero con el exterior, en forma de aleros, voladizos, galerías, o elementos equivalentes. Los vuelos horizontales utilizados como protección solar se prolongarán al menos 30 cm. a ambos lados de las jambas de los vanos protegidos.
- La edificación deberá resolverse de forma que se adecue a las diferentes orientaciones, optimizando las medidas bioclimáticas pasivas.
- Para fomentar la utilización de vuelos abiertos (balcones, terrazas) como regulador bioclimático de la edificación, pueden establecerse mecanismos urbanísticos como que a los vuelos abiertos se les asigne el mismo coeficiente de ponderación que a los espacios libres privados, etc.
- En tipologías de vivienda unifamiliar, deben buscarse soluciones que permitan el aprovechamiento interno de las aguas grises para usos no potables (de lavado, cisternas, jardines, etc.).
- Los edificios de nueva construcción deberán contar con conducciones y conexiones separadas de aguas residuales y pluviales para su posterior adecuada integración a la red municipal.

## 12. APÉNDICE

### 12.1. Documentos que componen el Avance

La presente Memoria forma parte del documento de Avance del Plan General Municipal de Haro, elaborado entre septiembre y noviembre de 2013.

Además de esta Memoria, forman parte del Avance del Plan General Municipal los siguientes documentos:

- Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental Estratégica de la revisión del Plan General Municipal de Haro.
- Planos de propuesta:
  - o 01 Clasificación del suelo. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
  - o 02 Afecciones. 2 planos en formato DIN A1 extendido a escala 1:10.000.
  - o 03 Espacios Libres y equipamientos. 1 plano en formato DIN A1 a escala 1:7.500.
  - o 04 Propuesta de comunicaciones territorial y accesos urbanos. 1 plano en formato DIN A1 a escala 1:15.000.

### 12.2. Dirección del Trabajo y Equipo Redactor.

El presente documento de Avance del Plan General Municipal de Haro ha sido elaborado por la Unión Temporal de Empresas "Haro 2012", adjudicataria del contrato de redacción de la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Haro a la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, bajo la dirección del Arquitecto Municipal D. Alfonso Pérez de Nanclares.

El equipo redactor está formado por los siguientes profesionales:

- D. Borja López, Arquitecto. Director del Equipo Consultor.
- D. Gonzalo Latorre, Arquitecto. Coordinador del Equipo Consultor.
- Dña. Pilar Escós, Arquitecta. Coordinadora del Equipo Consultor.
- Dña. Nieves Mendoza, Licenciada en Derecho.
- Dña. Rocío Marzo, Arquitecta.
- D. Pedro Soto, Arquitecto.
- D. Marcos Pampliega, Arquitecto.
- D. José Antonio Bustillo, Biólogo.
- Dña. Luisa Fernández, Economista.
- Dña. Elda Solloso, Socióloga y Urban Planner.
- D. Pedro Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- D. Álvaro de la Cruz, Geógrafo.
- D. Conrado Dueñas, Informático.

Haro, 22 de noviembre de 2013

# DOCUMENTO DE REFERENCIA

PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA  
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO

NOVIEMBRE 2013

UTE HARO 2012

**Índice:**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Introducción</b> .....  | <b>3</b> |
| <b>2. Amplitud y nivel de detalle del Informe de Sostenibilidad Ambiental.</b> .....  | <b>4</b> |
| 2.1. Descripción del plan, especificando sus objetivos y ámbito territorial y funcional, así como su relación e interacciones con otros planes o instrumentos. ....   | 4        |
| 2.2. Descripción de los siguientes factores ambientales del ámbito territorial del plan urbanístico y su probable evolución en caso de no aplicarse el plan ("opción 0"): .....   | 4        |
| 2.3. Examen de las alternativas consideradas y justificación de la alternativa seleccionada. Descripción de la manera en que se ha llevado a cabo la evaluación ambiental de las distintas alternativas propuestas para el plan, incluidas las dificultades encontradas para recabar la información requerida. .... | 5        |
| 2.4. Identificación y caracterización de los impactos ambientales generados por las distintas acciones del plan urbanístico: .....  | 6        |
| 2.5. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo sobre el territorio, incidiendo sobre los siguientes aspectos: .....   | 7        |
| 2.6. Programa de vigilancia ambiental donde se definan los parámetros que permitan el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos y propuesta de revisión en caso necesario. ....   | 7        |
| 2.7. Resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes. ....  | 7        |
| 2.8. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan. ....   | 7        |
| <b>3. Criterios ambientales estratégicos.</b> .....   | <b>8</b> |
| 3.1. Usos y consumo de suelo. ....  | 8        |
| 3.2. Espacios naturales y biodiversidad. ....   | 9        |
| 3.3. Gestión del agua. ....   | 9        |
| 3.4. Gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático. ....   | 10       |
| 3.5. Condiciones acústicas, lumínicas y electromagnéticas. ....   | 10       |
| 3.6. Gestión de los residuos. ....  | 11       |
| 3.7. Movilidad. ....  | 11       |
| 3.8. Rehabilitación y recuperación de zonas urbanas. ....   | 11       |
| 3.9. Materiales de construcción. ....   | 12       |
| 3.10. Riesgos naturales y tecnológicos. ....  | 12       |
| 3.11. Salud humana. ....  | 12       |
| 3.12. Otros aspectos a considerar. ....   | 12       |

## 1. Introducción

El Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de Planes y Programas indica que el Documento de Referencia determinará la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental, y que deberá elaborar el órgano promotor. El Documento de Referencia es, en todo caso según el Decreto, el incluido en su Anexo III.

## 2. Amplitud y nivel de detalle del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

### 2.1. Descripción del plan, especificando sus objetivos y ámbito territorial y funcional, así como su relación e interacciones con otros planes o instrumentos.

- Identificación del ámbito territorial de actuación.
- Objetivos principales del plan urbanístico.
- Identificación y relación con otros planes o instrumentos de ordenación del territorio en niveles jerárquicos superiores (Estrategia Territorial de La Rioja, Directrices de Actuación Territorial, Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable, Planes Generales Municipales) o transversales (efectos ambientales acumulativos y sinérgicos) relacionados (Planes Especiales, Plan Regional de Carreteras, Plan Director de Abastecimiento de La Rioja, Estrategia Regional frente al Cambio Climático, Plan Director de Saneamiento y Depuración de La Rioja, Plan Director de Residuos de La Rioja, Planes de Recuperación de especies amenazadas, Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores de Uso y Gestión, Normas de Protección de Áreas Naturales Singulares, Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja, etc.).
- Objetivos de protección ambiental que guardan relación con el plan o instrumento y la manera en que se han tenido en cuenta durante la elaboración del plan urbanístico (VI Programa de Acción de la Comunidad Europea en materia de Medio Ambiente, Estrategia Renovada de la Unión Europea para un Desarrollo Sostenible, Estrategia Temática sobre Medio Ambiente Urbano, Estrategia Nacional de Desarrollo Sostenible, Bases para la Estrategia de Desarrollo Sostenible de La Rioja, etc.)
- Justificación de los usos y actuaciones que se plantean, sobre todo en lo referente a las nuevas zonas residenciales e industriales. Superficies totales para los usos y distribución de las mismas.

La delimitación de las áreas implicadas y los tipos de superficies, así como las instalaciones e infraestructuras previstas, se reflejarán en la cartografía oficial.

Cartografía oficial actualizada que incluya ortofotografías, fotografías aéreas, etc. en las que se reflejen los elementos de la actuación y superficies a ocupar según las previsiones del plan o instrumento.

### 2.2. Descripción de los siguientes factores ambientales del ámbito territorial del plan urbanístico y su probable evolución en caso de no aplicarse el plan ("opción 0"):

- **Clima:** Condiciones climáticas del ámbito objeto de ordenación.
- **Confort sonoro:** Descripción sucinta del escenario acústico. Mapas de ruido. Determinación de zonas existentes con niveles superiores a los establecidos en la legislación.
- **Calidad del aire:** Descripción sucinta de la situación de las emisiones a la atmósfera. Áreas especialmente vulnerables a la contaminación. Consumo energético existente.
- **Condiciones lumínicas y electromagnéticas:** Breve descripción del escenario lumínico y de radiaciones electromagnéticas.
- **Geología, geomorfología y geotecnia:** Breve descripción. Inventario de puntos de interés geológico y paleontológico.

- Calidad y usos del suelo: Caracterización de los suelos a ocupar y de los del ámbito de influencia. Descripción de los aprovechamientos y usos del suelo. Existencia de suelos contaminados o potencialmente contaminados.
- Hidrología e hidrogeología: Relación de los recursos hídricos, superficiales y subterráneos, existentes en la zona, así como las características y estado de los mismos. Delimitación de las zonas de Dominio Público Hidráulico, inundables, sensibles, vulnerables, de baño u otras protecciones del agua recogidas en la Directiva Marco del Agua. Consumo de agua potable Volumen de aguas residuales y carga contaminante.
- Vegetación: Relación concisa de especies, especialmente aquellas amenazadas y/o protegidas.
- Fauna: Relación concisa de especies, especialmente aquellas amenazadas y/o protegidas.
- Hábitats: Identificación y descripción. Estado y grado de protección. Valoración de las unidades ambientales existentes. Montes de Utilidad Pública.
- Espacios naturales protegidos: relación con los espacios naturales de La Rioja catalogados o con protección normativa, como las Áreas de Interés Especial para especies amenazadas o la red Natura 2000, afectados por el plan. Áreas de interés para el mantenimiento de su conectividad ecológica. Barreras ecológicas existentes.
- Paisaje: Valoración de las unidades de paisaje existentes. Determinación de las cuencas visuales relevantes de la zona.
- Riesgos naturales y tecnológicos: Tipologías, descripción, zonificación y nivel de los riesgos que afectan al espacio considerado, con especial atención sobre las zonas inundables. Mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- Socioeconomía: Situación y análisis sociodemográfico del área de influencia del plan. Infraestructuras existentes (transporte; telecomunicaciones; sistemas de depuración, abastecimiento, ahorro y reutilización de agua, gestión y tratamiento de residuos, etc.).
- Salud humana: Situación de las poblaciones respecto a los productos químicos, los residuos y la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética, así como a los riesgos naturales y tecnológicos existentes.
- Patrimonio cultural: Localización de los elementos de interés histórico- cultural o con algún grado de protección de la zona.
- Vías pecuarias y otros: Localización de las vías pecuarias, vías verdes, rutas peatonales, carriles- bici o red de senderos (GR, PR, etc.) existentes en el área de actuación que puedan verse afectados.

Todos estos aspectos se reflejarán en la correspondiente información cartográfica oficial.

### **2.3. Examen de las alternativas consideradas y justificación de la alternativa seleccionada. Descripción de la manera en que se ha llevado a cabo la evaluación ambiental de las distintas alternativas propuestas para el plan, incluidas las dificultades encontradas para recabar la información requerida.**

- Descripción y motivación de la elección de la alternativa seleccionada o planteamientos considerados en su caso.
- Descripción de otras alternativas consideradas y los motivos por los cuales no han sido estimadas las distintas opciones, ya sean en cuanto a la extensión e intensificación del uso del territorio, la localización y distribución de zonas y superficies, como en la ubicación de edificaciones e instalaciones.
- Valoración de las distintas alternativas y criterios: Se incluirán aquellos que minimicen el consumo de recursos naturales (agua, suelo, vegetación, paisaje), maximicen los sistemas de prevención de la contaminación y que, en general, reduzcan las alteraciones ambientales,

considerando los diferentes elementos integrantes de la actuación en sus distintas etapas de ejecución y los valores ambientales existentes.

#### 2.4. Identificación y caracterización de los impactos ambientales generados por las distintas acciones del plan urbanístico:

- Confort sonoro: Incidencia y/o consecuencias en la contaminación acústica. Grado de adaptación del planeamiento a las zonas de servidumbre acústica y objetivos de calidad definidos.
- Calidad del aire: Incidencia y/o consecuencias en la contaminación atmosférica. Relación con planes y programas estatales y autonómicos para la protección de la atmósfera existentes. Impacto del nuevo modelo de ordenación y la movilidad que éste implique sobre el cambio climático.
- Condiciones lumínicas: Alteraciones del medio nocturno.
- Condiciones electromagnéticas: Contaminación radioeléctrica.
- Geología, geomorfología y geotecnia: Grado de aptitud del ámbito objeto de ordenación para el uso designado. Afecciones a puntos de interés geológico y paleontológico.
- Calidad y usos del suelo: Cambios en la productividad y características del suelo. Modificaciones de los usos del suelo.
- Hidrología e hidrogeología: Afecciones y riesgos de contaminación de aguas superficiales y subterráneas. Alteraciones del drenaje natural de los terrenos. Impactos sobre la zona de Dominio Público Hidráulico. Incidencia en el consumo de agua potable y en el volumen de aguas residuales y su carga contaminante. Justificación de la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas. Descripción del sistema de recogida y evacuación de aguas pluviales y saneamiento y depuración de aguas residuales previsto.
- Vegetación: Efectos y/o riesgos sobre la vegetación natural, sobre todo en lo que respecta a la flora amenazada y/o protegida, y los aprovechamientos del suelo.
- Fauna: Efectos y/o riesgos sobre la fauna, sobre todo en lo que respecta a aquella amenazada y/o protegida.
- Hábitats: Efectos sobre las características y funcionamiento de los ecosistemas existentes en el entorno, haciendo hincapié en las riberas y corredores ecológicos y en los montes públicos, especialmente en aquellos declarados de Utilidad Pública.
- Espacios naturales protegidos: Repercusiones e impactos ambientales sobre la Red Natura 2000 y otras figuras de protección.
- Paisaje: Cambios paisajísticos e incidencia visual.
- Riesgos naturales y tecnológicos: Tipologías, descripción, zonificación y nivel de los riesgos que afectan al espacio considerado, con especial atención sobre las zonas inundables. Repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas. Mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- Socioeconomía: Efectos y/o consecuencias inducidos por su ejecución en la población, en la economía y en las infraestructuras (transporte y movilidad; telecomunicaciones; sistemas de depuración, abastecimiento, ahorro y reutilización de agua; gestión y tratamiento de residuos, etc.).
- Salud humana: Incidencia sobre las poblaciones respecto a los productos químicos, los residuos y la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética, así como a los riesgos naturales y tecnológicos existentes.
- Patrimonio cultural: Afecciones a los valores culturales.
- Vías pecuarias: Impactos directos sobre las vías pecuarias, vías verdes, red de senderos (GR, PR, etc.).

**2.5. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo sobre el territorio, incidiendo sobre los siguientes aspectos:**

- Ahorro de agua potable. Aprovechamiento de pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Control de la contaminación atmosférica, acústica y electromagnética. Ahorro energético.
- Gestión de los residuos generados.
- Conservación de los espacios naturales y especies protegidos, montes, riberas y vías pecuarias.
- Intervención restrictiva en espacios afectados por riesgos naturales o tecnológicos.
- Restauración de los terrenos afectados.
- Protección y mejora de la salud humana respecto a la exposición a riesgos originados por factores ambientales.

**2.6. Programa de vigilancia ambiental donde se definan los parámetros que permitan el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos y propuesta de revisión en caso necesario.**

**2.7. Resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes.**

**2.8. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.**

### 3. Criterios ambientales estratégicos.

La propuesta de planeamiento urbanístico se elaborará teniendo en cuenta algunos de los criterios ambientales estratégicos que a continuación se describen. En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se justificarán qué criterios se han considerado.

#### 3.1. Usos y consumo de suelo.

- Ordenar el territorio para establecer los distintos usos en zonas lo más vocacionales posible para los mismos y de forma coherente con las características del entorno, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada tipo de actividad. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - o Zonas verdes ubicadas en humedales o terrenos que reciban siempre sol desde el sur.
  - o Áreas residenciales situadas en terrenos soleados.
  - o Previsión de zonas industriales alejadas de las urbanizadas.
- Definir los límites y proyectar el borde de ciudades y pueblos, tanto en sus aspectos perspectivas como de uso, para evitar que se convierta en un espacio caótico ocupado por todo aquello que no tiene cabida en los núcleos y marcado por las expectativas de revalorización especulativa por parte de sus propietarios.
- Propiciar zonas urbanas razonablemente compactas, y variadas y espacialmente continuas, con una densidad media superior a 25 hab/Ha y una buena mezcla de usos.
- Fomentar el carácter policéntrico de los sistemas y tejidos urbanos.
- Establecer bandas de protección o restricción de usos respecto a focos contaminantes o áreas especialmente sensibles, como las captaciones de abastecimiento de agua.
- Antes de consumir nuevas zonas vírgenes, analizar las alternativas al proyecto en curso mediante la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar el crecimiento y la expansión urbana y favoreciendo la rehabilitación, reutilización y recuperación de espacios intersticiales, degradados o infrautilizados.
- Inventariar los suelos potencialmente contaminados y las ruinas industriales y considerar la contaminación del suelo en la asignación de usos.
- Utilizar bases de urbanización que causen el menor impacto ambiental posible. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - o Mínimos movimientos topográficos.
  - o Compensación de desmontes y terraplenes.
  - o Recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación de zonas verdes.
  - o Reducción de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración.
- Intentar definir un modelo arquitectónico que respete las características de las edificaciones de la zona, en cuanto a tonalidades, formas, materiales de construcción, etc., con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los elementos construidos.

### 3.2. Espacios naturales y biodiversidad.

- Proteger y preservar las zonas de mayor valor ecológico o fragilidad, tanto en el interior de los núcleos (ríos, bosques urbanos, zonas de elevada pendiente, etc.) como en el resto de la zona objeto del planeamiento, interviniendo para mantener su diversidad biológica cuando sea necesario.
- Propiciar la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes producto del planeamiento con el fin de evitar la fragmentación de los espacios naturales, uniéndolos mediante corredores o anillos verdes y apoyándose en los cursos de agua existentes y sus riberas.
- Diseñar zonas verdes en lugares con valor ambiental y en zonas colindantes a espacios naturales protegidos a modo de áreas de amortiguación de impactos (perímetro de protección), sin perjuicio de la habilitación precisa para el esparcimiento urbano, en la que se tienen en cuenta criterios de proximidad de las zonas verdes a las áreas residenciales, por ejemplo.
- Considerar la mejora y recuperación de espacios degradados del medio rural o natural (riberas fluviales, canteras abandonadas, vertederos incontrolados, etc.).
- Fomentar la integración natural del espacio urbano. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - o Naturalización de cubiertas de edificios.
  - o Mantenimiento de corredores ecológicos.
  - o Creación de huertos urbanos.

### 3.3. Gestión del agua.

- Garantizar la existencia del agua como recurso para los nuevos usos previstos en el ámbito objeto de ordenación.
- Adecuar la calidad de agua para cada uso concreto, ajustando las condiciones de calidad y cantidad de cada agua al uso final que se le va a dar, con el fin de evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas residuales para usos secundarios.
- Proteger las captaciones y puntos de agua e infraestructuras para el abastecimiento urbano.
- Ejecutar por separado las redes de saneamiento y de recogida de aguas pluviales y fomentar la vuelta directa de éstas al medio natural evitando su contaminación. Para ello, en caso necesario se tomarán medidas como construir tanques de tormenta, favorecer la infiltración natural o almacenar el agua de lluvia para usos posteriores de forma previa a su contacto con los viales de tráfico rodado.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua en cada hogar, edificio o construcción, así como incluir criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - o Instalaciones sanitarias de bajo consumo de agua.
  - o Diseño de redes de conducción que permitan la recirculación del recurso para usos sucesivos, por ejemplo aguas de lavado y aseo dirigidos a cisternas.
  - o Uso de especies autóctonas o xerófilas en la jardinería.
  - o Instalación de sistemas de riego por goteo o aspersión ajustados a las necesidades hídricas de cada especie.
  - o Utilización de aguas grises o depuradas para el riego.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo y fomentando el ajardinamiento de cubiertas y terrazas. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:

- Mantenimiento de las vaguadas naturales.
- Uso de pavimentos permeables al agua en las áreas peatonales, evitando las soleras de hormigón.
- Uso de pavimentos permeables al agua en áreas de aparcamiento distintas de la calzada normal de vehículos.

### 3.4. Gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.

- Adaptar la planificación urbanística a los aspectos microclimáticos del territorio a todas las escalas y mejorar la eficiencia energética de las edificaciones fomentando el ahorro energético (diseños de alineaciones y estructura urbana de las nuevas áreas, orientación de los edificios, arquitectura bioclimática pasiva, certificación energética, etc.). Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - Estructura viaria organizando manzanas alargadas en dirección este- oeste (fachadas principales en orientación norte-sur).
  - Tipologías de vivienda con doble fachada a calle y a patio manzana o espacio libre.
  - Aceras asimétricas, de modo que sean más anchas las orientadas al sur o al sudeste (las más soleadas en invierno).
  - Organización de parcelas: bloques de vivienda ubicados manteniendo las distancias de soleamiento en invierno.
  - Carriles exclusivos para los servicios públicos de transporte.
  - Carriles-bici.
  - Estudio de rutas peatonales.
- Arbolado urbano en las medianas de calles de más de 30 m de anchura, en las aceras anchas o en zonas de aparcamiento junto a fachadas orientadas al oeste con especies de hoja caduca y en todas las calles de anchura superior a 20 m. Será siempre de hoja caduca, salvo en zonas verdes, en fachadas orientadas al norte y cuando se trate de especies de pequeño porte.
  - Facilitar o exigir la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas.
  - Planificar zonas verdes y espacios libres y fomentar el arbolado para contribuir al control climático y la mejora del ambiente atmosférico.

### 3.5. Condiciones acústicas, lumínicas y electromagnéticas.

- Realizar zonificaciones acústicas a partir de los mapas de ruido del ámbito objeto de ordenación. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - Alejamiento de las zonas urbanas de las fuentes de ruido.
  - Realización de estudios técnicos de detalle.
  - Uso de pavimento de menor impacto acústico en las vías rápidas.
  - Diseño de viales locales de zonas residenciales de modo que resulten velocidades inferiores a 30 km/h.
  - Colocación de pantallas acústicas.

- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético y la reducción de la contaminación lumínica. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - o Sustitución de lámparas de incandescencia y vapor de mercurio de color corregido por lámparas de bajo consumo o de vapor de sodio de alta presión.
  - o Instalación de reguladores- estabilizadores de tensión.
  - o Corrección del factor de potencia.
- Ordenar adecuadamente mediante la creación de pasillos las instalaciones de radiocomunicación y transporte de energía eléctrica para minimizar sus efectos ambientales.

### **3.6. Gestión de los residuos.**

- Reservar zonas bien ubicadas para la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.
- Diseñar las nuevas formas urbanas e industriales de forma que se favorezca la implantación de las instalaciones necesarias para la reutilización y recogida selectiva de residuos.
- Prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos y restaurando aquellos que aparezcan.

### **3.7. Movilidad.**

- Fomentar la diversidad de usos en todos los proyectos urbanos, ya sean de nueva creación o de rehabilitación, teniendo en cuenta el concepto de proximidad.
- Priorizar el diseño de áreas urbanas razonablemente compactas, con densidad suficiente para hacer viables los sistemas de transporte público.
- Fomentar el transporte público y su intermodalidad en el diseño de la viabilidad. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:
  - o Carriles exclusivos para los servicios públicos de transporte.
  - o Carriles- bici.
  - o Planificación de aparcamientos.
- Evitar ubicar grandes centros de atracción (centros comerciales, deportivos, culturales) fuera de la ciudad.
- Garantizar el transporte público y la buena accesibilidad peatonal y en bicicleta para cualquier nuevo desarrollo urbano, conectando con los espacios urbanos existentes a través de vías pecuarias, vías verdes y redes de senderos e itinerarios peatonales.
- Planificar las rutas de circulación de tráfico pesado por aquellas que menos perjudiquen a las poblaciones cercanas en el diseño de las nuevas zonas industriales.
- Prever áreas para la logística y la distribución de mercancías.
- Reducción de la superficie destinada a calzadas y aparcamientos.

### **3.8. Rehabilitación y recuperación de zonas urbanas.**

- Descontaminación previa de suelos contaminados por antiguos usos industriales y recuperación ambiental para su reutilización como suelo urbano.
- Rehabilitación de cascos antiguos o barrios en declive teniendo en cuenta aspectos urbanizadores (recuperación de espacios para uso público), arquitectónicos (rehabilitación de vivien-

das y restauración del patrimonio histórico- artístico), sociales (implicación de la población en las decisiones adoptadas) y económicos (implantación y rehabilitación de locales de actividad comercial).

### 3.9. Materiales de construcción.

- Seleccionar materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible y que se hallen disponibles en el entorno o sean transportados al menor coste ambiental (de bajo consumo energético en su producción, que no produzcan residuos peligrosos en su eliminación y que sean reciclables):
  - o Materiales idóneos: yesos y escayolas naturales, cerámica, aislamientos naturales (corcho, lino, cáñamo, fibras vegetales, celulosa), termo- arcilla, morteros de cal, madera con garantías de procedencia, pinturas y barnices naturales, etc.
  - o Materiales tolerables: Vidrio, hierro, acero, cobre, plásticos ecológicos (PP, PE, PB), etc.
- Utilizar materiales reciclables y/o reciclados para las obras de construcción.

### 3.10. Riesgos naturales y tecnológicos.

- Evitar o minimizar en lo posible los riesgos de inundaciones, movimientos de laderas, colapsos de subsuelo, incendios forestales u otros riesgos naturales.
- Evitar o minimizar en lo posible riesgos tecnológicos ocasionados por la actividad industrial o el transporte de mercancías peligrosas.

### 3.11. Salud humana.

- Disminuir la exposición humana al ruido originado por cualquier tipo de actividad.
- Ordenar adecuadamente las instalaciones con emisiones radioeléctricas y de abastecimiento de energía eléctrica para disminuir la exposición de las personas a campos electromagnéticos.
- Garantizar el abastecimiento de agua de consumo humano salubre y limpia para prevenir las enfermedades de transmisión hídrica.
- Garantizar la evacuación, tratamiento y vertido o reutilización de las aguas residuales en condiciones sanitarias tales que no originen riesgos para la salud.
- Reducir la exposición humana a contaminantes atmosféricos de cualquier origen.
- Disminuir la exposición a los riesgos para la salud humana que se puedan originar por la gestión de residuos.
- Reducir la exposición humana a materias peligrosas, ya sea como tales sustancias, en preparados, contenidas en artículos (almacenamiento, producción, transporte, uso de productos químicos) o incluidas en suelos contaminados.

### 3.12. Otros aspectos a considerar.

- Propuesta de medidas compensatorias de los impactos ambientales negativos para los que no sea suficiente con la ejecución de medidas correctoras.
- Aprobar ordenanzas municipales para la protección del medio ambiente: control de ruidos y vibraciones, uso de zonas verdes, tenencia de animales, contaminación lumínica, uso de placas solares, contratación verde, promoción de la rehabilitación de viviendas, materiales de construcción sostenibles, etc.

- Favorecer la implantación de sistemas de gestión ambiental, tanto en el ámbito público como privado.
- Fomentar la educación ambiental.
- Potenciar el consumo de productos que fomenten la sostenibilidad.

En Haro, a 22 de Noviembre de 2013