



ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de mayo de 2022:

ACUERDA:

9.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 15.3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, PROMOVIDA POR CONDA URUMEA, S.L

Habida cuenta de la tramitación por este Ayuntamiento de la modificación de la delimitación de la U.E. 15.3 del Plan General Municipal de Haro, registrada con fecha 15 de noviembre de 2021, redactada por el Arquitecto D. Rafael Aguilar Espizua y promovido por CONDA URUMEA, S.L.

Visto que fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 17 de enero de 2022 y, sometido a información pública mediante publicación en Diario La Rioja de 24 de enero, inserción de anuncio en el BOR de 25 de enero y notificación individual a los interesados y afectados, se han formulado en tiempo y forma las siguientes alegaciones:

Por D^a Carlota Diez del Corral Rioja, en representación de Blanca Rioja Barrios, Ana Diez del Corral Rioja, Juan Diez del Corral Alutiz, Ana de Ugarte, y Ana, Juan y Beatriz Diez del Corral de Ugarte, y D José Durá Izquierdo, representado por D^a Maria José Valgañón Valgañón,

Visto el informe de contestación a las alegaciones emitido Arquitecto D. Rafael Aguilar Espizua.

Visto el informe del Secretario General de la Corporación de 26 de abril de 2022, del tenor siguiente:

"ANTECEDENTES

I.- Por Conda Urumea, SL se presenta proyecto para redelimitación de la UE 15.3 del PGM de Haro, redactada por el Arquitecto D Rafel Aguilar, aprobándose inicialmente la misma, previos los trámites



oportunos, por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de enero de 2022. La propuesta plantea el reajuste del límite actual de la unidad, con el fin de subsanar un error en la redacción del vigente PGM, al incluir en la UE 15.3 suelos que ya habían sido objeto de desarrollo urbanístico y que deberían haber pertenecido a la zona 2 de suelo urbano consolidado, excluyendo así la propuesta 970 m²s de la UE 15.3, en su límite este.

II.- El acuerdo es sometido a información pública, conforme a lo preceptuado en los artículos 92 y 124 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, (LOTUR) mediante publicación en Diario La Rioja de 24 de enero, inserción de anuncio en el BOR de 25 de enero y notificación individual a los interesados y afectados, en lo que ahora importa, a D^a Carlota Diez del Corral Rioja y D José Durá Izquierdo, el 9 de febrero de los corrientes.

III.- Por D^a Carlota Diez del Corral Rioja, en representación de Blanca Rioja Barrios, Ana Diez del Corral Rioja, Juan Diez del Corral Alutiz, Ana de Ugarte, y Ana, Juan y Beatriz Diez del Corral de Ugarte, se presenta alegaciones a la aprobación inicial de la redelimitación de la UE 15.3, en fecha 4 de marzo de 2022 (RE 2703/2022), otorgándole plazo para subsanar la misma por no hallarse completo el documento de alegaciones, remitiéndolo el 8 de marzo (RE 2822/2022) y para que acreditase la representación de los recurrentes, remitiendo contestación el 7 de abril (RE 4089/2022).

Alega que tras la nueva delimitación, la superficie de las parcelas pasaría a 5.640 m²s, con un uso pormenorizado de unifamiliar aislada, 9 viviendas tipo y un techo de 2.331 m²t con un aprovechamiento medio de 0,41 m²t/m²s, reduciendo la la superficie de a unidad, los metros cuadrados edificables y el número de viviendas, incumpliendo el artículo 123.3 de la LOTUR y que las unidades no respetan lo preceptuado en el art. 36.2 RGU, por entender que existen diferencia sd aprovechamiento entre los polígonos delimitados dentro del mismo sector, establecido por el PGM, instrumento que puede ser impugnado indirectamente.



IV.- Por D^a Maria José Valgañón Valgañón, en representación de D José Durá Izquierdo, se presentan alegaciones el 9 de marzo de 2022 (RE 2906/2022) no oponiéndose a la modificación en términos generales pero alegando diferencias de superficie, indicando que la parcela que resulta excluida de la UE 15.3 no puede tener 970 m2s sino que debe practicarse una medición concreta con el fin de lo que fue objeto de cesión y lo que resta de parcela privada, que cifra ésta en 420,66 m2s .

V.- Por el redactor del proyecto de redelimitación, se evacúa informe técnico contestando las mismas , p roponiendo su desestimación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Las alegaciones son interpuestas por D^a Carlota Diez del Corral, en nombre propio y en representación del resto de interesados, sin aportar documentación alguna que acredite tal representación, en los términos del artículo 5.3 LPAC: *“Para formular solicitudes, presentar declaraciones responsables o comunicaciones, interponer recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación. Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación.”*

En el presente, no estamos ante gestiones de mero trámite sino ante la interposición de alegaciones al acuerdo de Junta de Gobierno Local de aprobación inicial de la modificación de la delimitación de la UE 15.3.

Requerida la alegante para subsanar la representación, remite escrito de alegaciones completo en fecha 8 de marzo, pero aporta la acreditación de la representación que dice ostentar, manifestando que *“dicho escrito ha de considerarse firmado*



únicamente por exponente en su calidad de copropietaria" luego debe inadmitirse las alegaciones respecto del resto de interesados, y admitir a trámite las mismas como interesada en el expediente administrativo.

SEGUNDO.- D^a Maria José Valgañón Valgañón actuó como letrada en representación de D José Durá Izquierdo, por lo que, atendiendo al tenor del artículo 14.2 LPAC, queda obligada a relacionarse electrónicamente con la Administración, puesto que ejerce una profesión para la que se requiere colegiación obligatoria, requiriendo tal extremo y subsanando su escrito dentro del plazo conferido.

Así pues, son dos las recurrentes a la aprobación inicial de redelimitación de la UE 15.3 del PGM de Haro: D^a Carlota Diez del Corral y D José Durá Izquierdo, representado éste por D^a Maria José Valgañón Valgañón.

TERCERO.- Por Carlota Diez del Corral se alega, en síntesis, que tras la nueva delimitación, la superficie de las parcelas pasaría a 5.640 m²s, con un uso pormenorizado de unifamiliar aislada, 9 viviendas tipo y un techo de 2.331 m²t con un aprovechamiento medio de 0,41 m²t/m²s, reduciendo la la superficie de a unidad, los metros cuadrados edificables y el número de viviendas, incumpliendo el artículo 123.3 de la LOTUR y que las unidades no respetan lo preceptuado en el art. 36.2 RGU, por entender que existen diferencias de aprovechamiento entre los polígonos delimitados dentro del mismo sector, establecido por el PGM, instrumento que puede ser impugnado indirectamente.

En el caso que nos ocupa, la U.E.-15.3 se encuentra en la zona 3, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Ordenado Extensivo, regulado en el artículo 36.3, del RGU, en el que no se menciona la exigencia de las diferencias de aprovechamiento entre unidades sea inferior al 15 por 100, diferencias pensadas para la delimitación



o sectorización de polígonos en suelo no urbanizable, siendo como exponemos el suelo objeto de la redelimitación, suelo urbano no consolidado como exponemos a continuación.

Reza el 36.2 RGU, *"A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100"*.

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones - vigente al momento de redactar el PGM de Haro- establecía en su artículo 14 que en suelo urbano no era posible delimitar áreas de reparto y establecer aprovechamientos tipo diferentes que el aprovechamiento objetivo, por lo que las áreas de reparto coincidían con las parcelas. Esta previsión se modificó por las distintas leyes estatales de suelo, quedando el límite del 15% entre diferentes áreas de reparto para el aprovechamiento tipo de éstas, regulándose así en distintas leyes autonómicas, como la Navarra o la Valenciana, y la nuestra, entre otras. Pero, insistimos, sólo para suelo urbanizable y nunca para suelo urbano, como es el caso y con único fin: evitar grandes diferencias de aprovechamiento medio entre sectores, porque éste va a servir de *quantum* para definir los derechos de los propietarios de suelo.

En este sentido, cabe destacar el pronunciamiento que en sentido similar hace la STS de 12 de diciembre de 2013, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Rec. nº 907/2011 resolviendo un recurso en aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de 1998 - vigente al momento de aprobación del PGM de Haro:

"A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100", no resulta de aplicación al caso analizado porque el párrafo segundo del artículo se refiere a



suelo urbanizable programado, y la UE 43, es una unidad en suelo urbano no consolidado, y además este artículo (legislación supletoria del Estado), no es aplicable porque la propia LOTUR, regula específicamente en el artículo 112.1 tal supuesto variando el porcentaje al establecer un 25 por 100," articulado de aplicación supletoria a la Ley autonómica, la exigencia indicada se contempla solo para el caso del suelo urbanizable (programado); y además, aun cuando pretendiera ampliarse su propio ámbito (al suelo urbano no consolidado), en cualquier caso, la normativa autonómica contempla la citada previsión sólo para municipios de 25.000 habitantes.

A lo que cabe añadir que el PGM ha delimitado en zona 3, once Unidades de Ejecución con los siguientes parámetros:



ARTICULO 00.- NORMAS PORMENORIZADAS.

ZONA N° 3
 NOMBRE SUELOS ORDENADOS EXTENSIVOS
 SUPERFICIE 94.504

I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA N° 3

USO GLOBAL UNIF. AISLADA

| I.1. USOS GLOBALES | | I.2. CLASIFICACION DEL SUELO | |
|--------------------|--------------|------------------------------|-----------|
| "- Residencial | 94.504,00 M2 | "- Suelo Urbano | 94.263 M2 |
| "- Industrial | M2 | "- Suelo Urbanizable | M2 |
| "- Usos Públicos | M2 | "- Suelo No Urbanizable | M2 |
| "- Usos Rústicos | M2 | "- Sistema General Adscrito | 241 M2 |

TOTAL 94.504 M2 TOTAL 94.504 M2

II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR UNIDAD DE EJECUCION CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.

| <u>IDENTIFICACION</u> U.E. | SUPERFICIE PARCELAS M2 | USOS PORMENOR | VIVIENDAS TIPO | SUPERFICIE CONSTRUIDA | <u>EDIFICABILIDAD</u> POR U.E. |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| UE-7 | 20.675 | <u>UNIF.AIS</u> | 27 | 6.855 M2 | 0,33 m2/m2 |
| UE-8 | 7.168 | <u>UNIF.AIS</u> | 11 | 2.737 M2 | 0,38 m2/m2 |
| UE-9 | 5.213 | <u>UNIF.AIS</u> | 6 | 1.502 M2 | 0,29 m2/m2 |
| UE-10 | 18.721 | <u>UNIF.AIS</u> | 24 | 6.119 M2 | 0,33 m2/m2 |
| UE-11 | 2.432 | <u>UNIF.AIS</u> | 3 | 818 M2 | 0,34 m2/m2 |
| UE-12 | 3.587 | <u>UNIF.AIS</u> | 4 | 1.283 M2 | 0,36 m2/m2 |
| UE-13 | 6.410 | <u>UNIF.AIS</u> | 10 | 2.623 M2 | 0,41 m2/m2 |
| UE-15.1 | 4.438 | <u>UNIF.AIS</u> | 8 | | |
| <u>SGV.15a</u> | 132 | <u>SGV</u> | | 2.049 M2 | 0,44 m2/m2 |
| <u>SGV.15b</u> | 109 | <u>SGV</u> | | | |
| UE-15.2 | 4.029 | <u>UNIF.AIS</u> | 6 | 1.621 M2 | 0,40 m2/m2 |
| UE-15.3 | 6.610 | <u>UNIF.AIS</u> | 11 | 2.732 M2 | 0,41 m2/m2 |
| UE-16 | 14.980 | <u>UNIF.AIS</u> | 27 | 6.832 M2 | 0,46 m2/m2 |
| TOTAL | 94.504 | | 139 | 35.169 M2 | |

Colige de lo expuesto que tampoco en este supuesto la diferencia de aprovechamientos supera el 15% que se alega por la recurrente, a pesar de que, como decimos, no sea exigible para esta clase de suelo.

Además, no se plantea la modificación de la edificabilidad asignada a la Unidad de Ejecución, en cuyo caso se estaría ante una modificación del PGM sino que se mantiene la edificabilidad (i) fijada por el PGM en 0,41 m²/m², que al aplicarse a la superficie redelimitada ofrece el aprovechamiento expresado, directamente proporcional a la nueva superficie de la Unidad. Por



ello, se ajusta el número de viviendas como consecuencia de la reducción de la superficie del ámbito, pasando de 11 a 9.

CUARTO.- D^a Maria José Valgañón Valgañón, en representación de D José Durá Izquierdo, esgrime que debe practicarse una medición concreta con el fin de lo que fue objeto de cesión y lo que resta de parcela privada, que cifra ésta en 420,66 m²s, sin aportar documento o plano alguno que consoliden tal afirmación, mostrando, por otro lado, la redelimitación inicialmente aprobada, la evolución del desarrollo de los terrenos de D José Durá desde 1982 hasta 2009 y su correspondencia con la definición del PGM. Como recoge el informe de contestación a las alegaciones del redactor: *"Lo que sucede, y es debate que debe permanecer fuera de la corrección y ajuste del perímetro y del desarrollo de la UE 15.3, es que la geometría del vial que supuestamente iba a ceder José Durá, en respuesta a la parcelación de los terrenos de su propiedad, se ha cambiado con el paso del tiempo (ver documentación de 1.982 y de 2.009) siendo además incluso posible, que la superficie que inicialmente estaba comprometiendo no era completamente de su propiedad ni pertenecía a los terrenos a desarrollar, y por lo tanto, si la geometría que se exponía en su día, en 1.982, en su parte noroeste, suponía la implicación de terrenos ajenos a José Durá, no podía asumir compromisos de terrenos de terceros, porque entre otras, resulta contrario a derecho."*

Por tanto, la superficie que ostenta D Jose Durá Izquierdo en el ámbito y que resulta en la documentación gráfica obrante queda fuera de la nueva delimitación de la UE 15.3, la cual linda al oeste con la parcela que la parcelación efectuada por el propio Sr Durá delimitó como vial, y uqe linda con terrenos de su propiedad dentro de la Zona 2 UC, por lo que la superficie que el recurrente ostente debe, en su caso, resultar de la delimitación que se haga entre la parcela destinada a vial - fuera de la UE 15.3- y su parcela dominical - dentro de la Zona 2 UC- y cuya errónea inclusión en la UE 15.3 constituyen la verdadera motivación de la presente redelimitación, por deber haber sido sometidos al proceso



de reparcelación anterior.

CONCLUSION

Por lo aquí expuesto, procede la desestimación de las alegaciones presentadas por D^a Carlota Diez del Corral y por D^a Maria José Valgañón Valgañón, en representación de D José Durá Izquierdo, y proceder a la aprobación definitiva de la redelimitación de la UE 15.3 del PGM de Haro."

Vistos los artículos 92 y 124 de la ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y 21.1.j) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

Visto el Decreto de Delegación de competencias de la Alcaldía de fecha 21 de mayo de 2020 (BOR n.º 64 de 27 de mayo),

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, acuerda :

1).- Desestimar, en los términos expuestos en el informe de Secretaría, las alegaciones presentadas por D^a Carlota Diez del Corral Rioja y D José Durá Izquierdo, representado éste por D^a Maria José Valgañón Valgañón.

2).- Aprobar, con carácter definitivo, la modificación de la delimitación de la unidad de ejecución 15.3 del P.G.M. de Haro, promovido por CONDA URUMEA, S.L. conforme al proyecto redactado por el arquitecto Rafael Aguilar Espizua.

3).- Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja, en la sede electrónica municipal, y en un diario de difusión local, para la efectividad del mismo.

4).- Notificar el presente acuerdo a los interesados, con indicación de los recursos procedentes.

5).- Extender certificación acreditativa de la aprobación definitiva y de su publicación.



6).- Dar traslado del presente acuerdo a la Unidad de Obras y Urbanismo, para modificar la planimetría del PGM en los términos expuestos.

7).- Dar cuenta del presente acuerdo en la próxima sesión de la Comisión Informativa de Obras, Urbanismo y Vivienda.

8).- Facultar a la Alcaldía para adoptar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo.

9).- Dar traslado del presente acuerdo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su registro y archivo.

Haro a 4 de mayo de 2022
D.E: 2022/17399. Arch.: 2021/247 - 3 1 1 09
ALCALDESA PRESIDENTA