



PLENO

SESIÓN 14

DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2006

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de la Ciudad de Haro, siendo las nueve horas del día dieciocho de octubre de dos mil seis, se reúnen bajo la Presidencia del Señor Alcalde Don Patricio Capellán Hervías, la Señora Concejala Doña María Angeles Perez Matute, el Señor Concejala Don Baudilio Álvarez Maestro, el Señor Concejala Don Jose Ignacio Asenjo Camara, el Señor Concejala Don Rafael Grandival Garcia, el Señor Concejala Don José Ángel Cámara Espiga, el Señor Concejala Don Jose Manuel Fouassier Puras, la Señora Concejala Doña Lydia Teresa Arrieta Vargas, la Señora Secretaria General Doña M^a de Las Mercedes González Martínez, al objeto de celebrar sesión extraordinaria de Pleno.

Justifican su ausencia el Señor Concejala Don Javier Alonso Lombrana, la Señora Concejala Doña María Yolanda García Gamarra, el



Señor Concejál Don Lucas Jesús Salazar Fernández, la Señora Concejál Doña Rosa Rivada Moreno, la Señora Concejál Doña Lydíá Rojas Aguillo, el Señor Interventor Accidental Don José Luís Varona Martín. Comprobada por la Sra. Secretaría, la existencia de quórum suficiente para celebrar válidamente la sesión, se procede a entrar en el tratamiento del Orden del Día.

1.- APROBACIÓN PROVISIONAL Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES DEL PLAN PARCIAL Y DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES B-1,B-2Y B-3 (BODEGAS MARTÍNEZ-LACUESTA) DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO.

La Sra. Secretaría da lectura a la propuesta.

Habida cuenta de la tramitación por este Ayuntamiento del Plan Parcial y Delimitación del Sector B-1,B-2 y B-3 de Haro situado en el paraje de Ubieta o de Los Troncos, el cual fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 22 de mayo de 2.006 y sometido a información pública por plazo de un mes mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Rioja de 3 de junio de 2006, Tablón de Edictos y en el diario "El Correo Español"; así como notificación individual a todos los propietarios incluidos en el Sector de actuación, de acuerdo con la relación señalada en el Proyecto, se han formulado las siguientes **alegaciones**:

1.- Alegación presentada por D. Luis Martínez Lacuesta Verde, en nombre y representación de BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA, S.A.,: Las cuestiones planteadas por el alegante son las siguientes:

Primera:Inclusión de un vial en el Sector B-2 al objeto de poder instalar en el ámbito la elaboración de Vino con denominación de origen y vermuth sin denominación, de forma que se separen las parcelas en las que se va a construir por un lado la Bodega destinada a la crianza de vino de Rioja y por otro lado la parcela que albergará el edificio de elaboración de vermuth; y así mismo, modificación de la superficie de parcela mínima en 1000 m2 cuando la actividad a desarrollar en esta última esté directamente ligada a la actividad principal y pertenecer a una misma propiedad.

No se observa ningún inconveniente desde el punto de vista técnico o jurídico para aceptar dicha alegación.

Por ello debe estimarse la alegación en lo términos expuestos.

Segunda:Introducir en cada uno de los sectores unas zonas verdes en las que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro, en cumplimiento del art. 73.2 d) de la LOTUR.



No se observa ningún inconveniente desde el punto de vista técnico o jurídico para aceptar dicha alegación.

Por ello debe estimarse la alegación en los términos expuestos.

Tercera: Introducir en todos los sectores una reserva para dotaciones en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 73.2 d) de la LOTUR, previendo que la dotación prevista en los sectores B-1 y B-2 se agrupa al objeto de obtener el Ayuntamiento un solar de mayor superficie.

No se observa ningún inconveniente desde el punto de vista técnico o jurídico para aceptar dicha alegación.

Por ello debe estimarse la alegación en los términos expuestos.

Visto Informe emitido por el Arquitecto Municipal el 26 de julio de 2006.

Habida cuenta que con fecha 14 de agosto de 2006 se presenta Texto refundido con las modificaciones propuestas.

Visto el informe de la Secretaria General emitido en fecha 2 de octubre de 2006 en relación con el procedimiento establecido y las alegaciones presentadas.

Visto el dictamen de La Comisión Municipal informativa de Obras y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de octubre de 2006.

Vistos los arts. 54.1 del TRRL - R.D.Leg. 781/1986, de 18 de abril; 22.1.c) de la LRBRU - L. 7/1985, de 2 de abril, modificada por las Leyes 11/1999 y 57/2003; 73, 74, 82, 88, 91 y 114 y ss de la LOTUR - L 10/1998, de 2 de julio; y, 152 y ss del RGU - R. D. 3288/1978, de 25 de agosto.

El Pleno, por unanimidad de los presentes, y por tanto con el quórum exigido por el art. 47.3 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, acuerda:

1).- Estimar las alegaciones presentadas por D.Luis Martínez-Lacuesta Verde, en representación de Bodegas Martínez Lacuesta, S.A., en los términos expuestos.

2).- Aprobar, con carácter provisional, el Plan Parcial y la delimitación de los Sectores B-1, B-2 y B-3 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Haro cuyo proyecto ha sido redactado por los arquitectos D.Carmelo Loperena y D. Luis Turiel, en representación de la empresa LOPERENA-PORTILLO arquitectos, S.L., por encargo de los propietarios del Sector B-2.

3).- Elevar el expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, al objeto de que, previos los trámites oportunos, se pronuncie sobre su aprobación definitiva.



En estos momentos abandona la sesión el Concejal D. José Manuel Fouassier.

2.- APROBACIÓN PROVISIONAL Y RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO N° 4 (CAMPO DE GOLF) .

La Sra. Secretaria da lectura a la propuesta.

Habida cuenta de la tramitación por este Ayuntamiento del Plan Parcial del Sector Urbanizable Urbanizado Delimitado n° 4 (según 10ª modificación del Plan General que se tramita simultáneamente y en expediente separado) de Haro, situado en el entorno del paraje del arroyo de "La Culebra", el cual fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 19 de junio de 2006 y sometido a información pública por plazo de un mes mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de La Rioja de 13 de julio de 2006, Tablón de Edictos y en el Diario "El Correo Español"; así como notificación individual a todos los propietarios incluidos en el sector de actuación, de acuerdo con la relación señalada en el proyecto, se han formulado las siguientes alegaciones:

1.- Alegaciones presentadas por D. Antonio Aguilar Mediavilla en representación de PAISAJES DEL VINO, S.L.: Primera: a) Sobre la necesidad de que las referencias que contine el Plan Parcial a la Sociedad "PAISAJES DEL VINO, S.L." como urbanizador deben ser hechas a la Junta de Compensación que se constituya. Al respecto hay que recordar que existe un Convenio urbanístico suscrito con la mercantil "PAISAJES DEL VINO, S.L.", el cual obliga a la mercantil a una serie de actuaciones que no pueden ser asumidas por la Junta de Compensación, puesto que exceden lo dispuesto legalmente a dicha Junta, y por tanto asumidas única y exclusivamente por los suscriptores del Convenio, por tanto las únicas obligaciones que asumirá la Junta de Compensación son aquellas señaladas en el punto 3.7.4, y por tanto deberá sustituirse la referencia a la Sociedad Promotora "Paisajes del Vino, S.A" por la de Junta de Compensación, como compromisos a asumir de acuerdo con el Plan de etapas señalado en el propio Plan Parcial. Mientras que el punto 3.7.5 recoge literalmente el compromiso asumido por "Paisajes del Vino, S.A" vía Convenio



urbanístico, en el que se regula exactamente el momento y la forma de constituir dicha garantía.

Por ello debe estimarse parcialmente la alegación en lo que se refiere a la corrección de la referencia a "Paisajes del Vino, S.A." en el punto 3.7.4, pero no así en el punto 3.7.5, que sí es un compromiso adquirido vía convenio urbanístico por "Paisajes del Vino, S.A." como promotor de la urbanización y por tanto deberá quedar como está.

b) Sobre la corrección del error de calificación de las parcelas residenciales como de dominio y uso público, y los viales de uso y dominio privado. Efectivamente la calificación debe ser al revés.

Por ello debe estimarse la presente alegación de forma que las parcelas residenciales son de dominio y uso privado, mientras que los viales son de uso y dominio público.

Segunda: Sobre la procedencia de realizar una modificación en la propuesta de emplazamiento de zonas verdes del sistema local.

De acuerdo con el Informe de conformidad del Arquitecto Municipal.

Procede estimar la presente alegación.

2.- Alegaciones presentadas por D. Alfonso Fernández Fernández y otros: Primera: Sobre la exigencia de previa aprobación definitiva del Plan General Municipal. Señalar que la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja 10/98 (LOTUR) expresamente faculta para tramitar un Plan Parcial en forma simultánea y en expedientes separados con el Plan General Municipal (art. 73.1 2ª párrafo).

Por ello debe desestimarse la alegación presentada, por adecuarse al procedimiento legalmente establecido.

Segunda: Sobre la exigencia de previa aprobación definitiva del Convenio: Ningún precepto legal impide que se tramiten simultáneamente y en expedientes separados ambos procesos, y por otra parte el Convenio ya ha sido aprobado definitivamente y suscrito con fecha 1 de agosto de 2006.

Por ello debe desestimarse la alegación presentada.

Tercera: Sobre la disponibilidad efectiva de autorizaciones y concesiones de agua: Ningún precepto exige tal disposición efectiva para la aprobación del Plan Parcial; será necesario obtener la autorización para el aprovechamiento en el momento de la disposición efectiva del caudal, no siendo este el momento procedente para su obtención.

Por ello debe desestimarse la alegación presentada.

3.- Alegaciones presentadas por D. Carmelo Martínez Caño, Dña. Mª Luisa Martínez Caño, Dña. Pilar Fernández Arce y D. Salvador Fernández López: Siendo todas ellas de idéntico



contenido, procede emitir una misma valoración.

Primera: De la iniciativa privada y la acción urbanística: Frente a lo afirmado en el escrito de alegaciones la iniciativa privada en la formulación del planeamiento no está reservada a los propietarios de suelo. El art. 83.1 de la LOTUR reconoce esta posibilidad a los particulares (esto es, aunque no sean propietarios). Cuestión distinta es la relativa a la ejecución del planeamiento, cuya iniciativa está reservada en los términos del sistema de ejecución previsto, pero esa es una cuestión distinta. En cualquier caso, los propietarios del suelo cuya representación ostenta Paisajes del Vino, S.L., han apoderado expresamente a esta empresa para representarles en toda clase de procesos urbanísticos que afecten a las fincas de su propiedad, incluyendo la propuesta de Estatutos y Bases y la constitución de la Junta de Compensación, lo que implica que en todo caso han apoderado a Paisajes del Vino, S.L. para promover el desarrollo del suelo urbanizable delimitado mediante el sistema de compensación.

Por ello debe desestimarse la alegación presentada.

Segunda: Sobre los Sistemas Generales Adscritos. Esta cuestión ha sido ya corregida en el expediente de la 10ª Modificación del Plan General, de forma que la definición de Sistemas Generales Adscritos ha sido sustituida por la de Sistemas Generales Incluidos, y así deberá recogerse en el Texto refundido del Plan Parcial.

Debe por ello estimarse la alegación presentada, tal y como queda en la 10ª modificación del Plan General, y donde dice Sistemas Generales Adscritos debe decir Sistemas Generales Incluidos.

Tercera: Sobre el aprovechamiento correspondiente a las parcelas lucrativas resultantes: los coeficientes de ponderación y el principio de equidistribución de cargas y beneficios.

De acuerdo con lo previsto en el art. 73.2b) de la LOTUR corresponde al Plan Parcial determinar la "Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias", y así se establece en el apartado 3.6 de la Memoria bajo el título "Aprovechamientos del Sector", según los establecidos para este sector de actuación en la 10ª modificación del Plan General, de forma que se asigna al Uso Dotacional-Equipamiento (F) un coeficiente de homogeneización de 0,35, de forma que se produce efectivamente un error al señalar en el Cuadro de aprovechamientos sobre rasante del Plan parcial (págs. 49 y 121) dentro del uso F (Campo de Golf) un coeficiente de aprovechamiento de "0,00", cuando debería ser 0,35. El hecho de que se trate de un terreno en que no se puede edificar no



significa que tenga un aprovechamiento cero, sino que a la hora de realizar la equidistribución de beneficios y cargas en el proyecto de compensación, habrá que aplicar al terreno donde vaya ubicado ese uso dotacional-equipamiento el coeficiente de homogeneización correspondiente, al efecto de no distorsionar la equidistribución. Debe por ello estimarse en el sentido expuesto la alegación presentada, y corregir en los cuadros de aprovechamientos sobre rasante el error detectado, y asignar al uso dotacional-equipamiento el coeficiente corrector 0,35 tal y como aparece en el cuadro de coeficientes de homogeneización.

Cuarta: Sobre el principio de equidistribución y el pago de gastos de urbanización.

Debe entenderse por reproducidas la respuesta a la anterior alegación, puesto que se trata del mismo error a la hora de señalar el coeficiente de homogeneización.

Debe por ello estimarse en el sentido expuesto en la alegación anterior, y corregir en los cuadros de aprovechamientos sobre rasante el error detectado, y asignar al uso dotacional-equipamiento el coeficiente corrector 0,35 tal y como aparece en el cuadro de coeficientes de homogeneización.

Quinta: Sobre la superficie a computar para el cálculo del porcentaje de dotaciones locales de cesión obligatoria y gratuita en suelo urbanizable delimitado.

El art. 24.2 b) señala efectivamente el deber de los propietarios de suelo urbanizable delimitado de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, para Ayuntamientos de entre 1000 y 25.000 habitantes en un 10% de la superficie total ordenada". Esta referencia a la superficie total ordenada debe entenderse que incluye los sistemas generales que formarán parte de la unidad de ejecución, de acuerdo con lo previsto en el art. 110.2 y 4 de la LOTUR, en el cual se señala que "En suelo urbanizable delimitado....., todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución"; añadiendo en el párrafo cuatro que "las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el reparto equitativo de beneficios y cargas". Así como el art. 112.2 en que se señala que "no podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin incluir, en las referidas unidades, la parte correspondiente de dichos terrenos". De tal forma que los sistemas generales han de



formar parte obligatoriamente, de la superficie total ordenada, y por tanto habrán de incluirse a la hora de calcular el 10% de cesión obligatoria y gratuita, por formar parte indisoluble de dicha superficie total ordenada.

Debe por ello desestimarse la alegación presentada.

Sexto: Sobre la determinación del sistema de gestión y delimitación de los ámbitos de equidistribución.

El Plan Parcial establece que todo el Sector constituye una Unidad de ejecución -SA1-(art. 3.4 de la Memoria).

Debe por ello desestimarse la alegación presentada, al quedar correctamente cumplida la previsión del art. 73 de la LOTUR.

Septimo: Sobre el régimen de calificación de suelo establecido por el Plan General Municipal de Haro.

Los usos pormenorizados del Sector 4 han sido modificados en el expediente que se está tramitando simultáneamente sobre la modificación del Plan General, de forma que conforme al art. 7.3.2b) el Plan Parcial se limita en este caso a señalar la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias recogidas en el Plan General tras la 10ª modificación puntual.

Debe por ello desestimarse la alegación presentada.

Octavo: Sobre algunas precisiones terminológicas.

Se detectan efectivamente diversas erratas en el contenido del Plan Parcial cuya rectificación es aconsejable.

Debe por ello estimarse la alegación en el sentido de hacer las correcciones terminológicas correspondientes.

Novena: Sobre la evaluación económica contenida en el Plan Parcial.

Las consideraciones sobre la improcedencia de distribuir determinados costes entre los propietarios, o solo entre algunos, son cuestiones que deben remitirse a la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación, que es donde se fija el importe que cada propietario debe costear. Ahora resultan improcedentes tales alegaciones porque las previsiones del Plan Parcial se hacen a efectos de evaluar el coste que tiene en conjunto la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización (art. 73.2 j) LOTUR).

Debe por ello ser desestimada la alegación presentada.

Décima: Sobre el Plan de etapas de la Urbanización.

Se imputa al Plan de etapas una infracción de las reglas sobre ejecución de las unidades, cuando resulta claro que es exigible su existencia. Lo que en todo caso prevé el Plan parcial son unidades funcionales autónomas de las previstas en el art. 180.2 del



Reglamento de Gestión Urbanística a los efectos de su cesión a la Administración, garantizando en todo caso que se pueda utilizar el resto de la urbanización, de ahí el orden de las actuaciones.

Debe por ello desestimarse la alegación presentada.

Undécima: Sobre los compromisos asumidos por el promotor frente al Ayuntamiento y las garantías de su exacto cumplimiento.

Debe señalarse que los compromisos del Convenio vinculan sólo a las partes que lo han suscrito y eso no es objeto de discusión alguna. Una vez sentado lo anterior, nada impide a la Administración, sino al contrario es una obligación, fijar, conforme se señala en el art. 73.2j) de la LOTUR, un plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan parcial, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización de la unidad de ejecución que comprende el sector, y de solicitar licencia de edificación. Al tratarse en el presente caso de una única Unidad de ejecución, dicha obligación compete a todos los propietarios de dicha Unidad.

Debe por ello desestimarse la alegación presentada.

Duodécima: Sobre la medición de fincas afectadas por el Plan Parcial.

La superficie de las fincas y el aprovechamiento que les corresponda será la que resulte del proyecto de compensación, por lo que ahora tiene un valor meramente informativo, debiendo diferirse para aquel momento las cuestiones planteadas.

Debe por ello desestimarse la alegación presentada.

Visto el informe de la Secretaria General emitido con motivo de la Aprobación Inicial comprensiva de todo el procedimiento, así como el emitido en fecha 11 de octubre de 2006 en relación con las alegaciones presentadas.

Visto Informe emitido por el Arquitecto Municipal el 11 de octubre de 2006.

Visto el dictamen de La Comisión Municipal informativa de Obras y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de octubre de 2006.

Vistos los arts. 54.1 del TRRL - R.D.Leg. 781/1986, de 18 de abril; 22.1.c) de la LRBRL - L. 7/1985, de 2 de abril, modificada por las Leyes 11/1999 y 57/2003; 73, 74, 82, 88, 91 y 114 y ss de la LOTUR - L 10/1998, de 2 de julio; y, 152 y ss del RGU - R. D. 3288/1978, de 25 de agosto.

El Pleno, por unanimidad de los presentes, y por tanto con el quorum exigido por el art. 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, acuerda:



1)).- Estimar en los términos expuestos las siguientes alegaciones:

Primera letras a) y b) y segunda de D. Antonio Aguilar Mediavilla, en representación de Paisajes del Vino, S.L.; Segunda, Tercera, Cuarta y Octava de D^a Pilar Fernández Arce, D^a M^a Luisa Martínez Caño, D. Salvador Fernández López y D. Carmelo Martínez Caño.

2).- Desestimar por los motivos expuestos el resto de las alegaciones presentadas por D. Antonio Aguilar Mediavilla, en representación de Paisajes del Vino, S.L, D. Alfonso Fernández Fernández y otros, D^a Pilar Fernández Arce, D^a M^a Luisa Martínez Caño, D. Salvador Fernández López y D. Carmelo Martínez Caño.

3).- Aprobar, con carácter provisional, el Plan Parcial del Suelo Urbanizable Delimitado Sector 4 del Plan General Municipal de Haro, cuyo proyecto ha sido redactado por los Arquitectos D. Ángel de Diego Rica y D. Alberto Oto Vinués, pertenecientes a Taller de Ideas, Centro de Estudios Urbanos, S.L., por encargo de la mercantil Paisajes del Vino, S.L., promotores del sector.

4).- Elevar el expediente completo a la Comisión Territorial de Ordenación y Urbanismo de La Rioja, al objeto de que, previos los trámites oportunos, se pronuncie sobre su aprobación definitiva.

Y no habiendo más asuntos que tratar, y siendo las nueve horas y quince minutos del día indicado, se levantó la sesión de la que se extiende la presente acta.

De todo lo cual, yo la Secretaria General doy fe.

LA SECRETARIA GENERAL

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo.: M^a de las Mercedes González
Martínez

Fdo.: Patricio Capellán Hervías