

PLENO

SESIÓN 10

DÍA 1 DE AGOSTO DE 2006

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

Justifican su ausencia el Señor Concejal Don Javier Alonso Lombraña, la Señora Concejal Doña Maria Yolanda Garcia Gamarra, el Señor Concejal Don Lucas Jesús Salazar Fernández, la Señora Concejal Doña Lydia Rojas Aguillo, la Señora Concejal Doña Rosa Rivada Moreno, el Señor Interventor Accidental Don José Luis Varona Martín.

Comprobada por la Sra. Secretaria, la existencia de quórum suficiente para celebrar válidamente la sesión, se procede a entrar en el tratamiento del Orden del Día.

1.- APROBACIÓN PROVISIONAL 10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, PARA LA INSTALACIÓN DE UN CAMPO DE GOLF.

La Sra. Secretaria da lectura a la propuesta.

A continuación se procede a la votación de la propuesta.

Sometida la propuesta a votación, votaron a favor los Sres. Grandival, Asenjo, Cámara, Alvarez, las Sras. Arrieta y Pérez y el Sr. Alcalde que suman siete.

En contra el Sr. Fouassier, que suma uno.

Fue por tanto aprobada la propuesta por siete votos a favor y uno en contra, en los siguientes términos:

Dada cuenta del expediente tramitado para la aprobación de la 10ª Modificación Puntual del Plan General Municipal de Haro para

la instalación de un campo de golf, y que abarca una superficie de 1.230.585,35m<sup>2</sup>, limitando por su extremo norte por la carretera que discurre de Haro a Villalba, por el sur con el cauce del río Tirón, por el este con la utopista AP-68, y por el oeste con resto de terrenos del término municipal, pendiente de rectificación catastral derivada de la concentración parcelaria de Haro-Villalba, sobre parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable especialmente protegido para usos agrícolas-vinícolas (1.200.099,64 m<sup>2</sup>) y como Suelo no Urbanizable de protección a la agricultura (30.485,71m<sup>2</sup>), procediéndose a su clasificación como Suelo Urbanizable delimitado S-4, con los correspondientes Sistemas Generales adscritos al sector.

Habida cuenta de que la misma fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de fecha 21 de marzo de 2006, y que sometido el expediente a información pública por plazo de un mes, con notificación individual a los interesados y mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de La Rioja el día 15 de abril de 2006, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia, tanto a efectos urbanísticos como de Evaluación Ambiental Estratégica se presentaron las siguientes alegaciones:

Primero.- Alegaciones presentadas a los efectos de Evaluación Ambiental Estratégica:

1º.- Sugerencias realizadas por el Instituto de Seguridad Alimentaria, Dirección General de Salud Pública

2º.- Informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja de fecha 16 de febrero de 2006.

3º.- Informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Planificación, Dirección General de Medio Natural en la que realizan una serie de materias que deben recogerse en el Estudio de Impacto Ambiental.

4º.- Alegaciones presentadas por D. Juan Donaire Merino en representación del Colectivo Ecologista Riojano.

5º.- Alegaciones presentadas por Dña. M<sup>a</sup> Concepción Hernani Alcalde en representación de Ecologistas en Acción de La Rioja.

En cuanto a las antedichas sugerencias y alegaciones procede señalar que el Estudio de Impacto Ambiental recoge la totalidad de los aspectos mencionados por las Direcciones Generales en sus escritos y las alegaciones presentadas por los colectivos ecologistas, evaluando su incidencia en el medio ambiente y estableciendo las medidas correctoras o protectoras necesarias para evitar los impactos negativos o minimizarlos hasta niveles compatibles con la calidad ambiental del territorio.

Se adjunta Informe sobre las alegaciones presentadas.

Segundo.- Alegaciones presentadas a la modificación puntual del planeamiento:

1ª.-Alegación presentadas por D. Valentín Ijalba Manzanos.

Procede desestimar la misma puesto que no hace referencia a ningún aspecto relacionado con la modificación, sino a cuestiones entre particulares.

2ª.- Alegaciones presentadas por D.Victorino Fernández de Las Heras Martínez:Primera:sobre la disconformidad de cambiar la calificación del suelo rústico que se encuentra entre las localidades de Haro y Villalba de Rioja.

Procede desestimar la misma ya que como se prevé en la 10ª Modificación Puntual del Plan General Municipal, uno de los objetivos es la creación de una infraestructura turística de futuro que dinamice el desarrollo económico del municipio y de la comarca (con la consiguiente creación de puestos de trabajo), que aparecerá especialmente vinculada al vino en cuanto seña de identidad de la Comunidad (se crearán las denominadas "Arquitecturas del vino", el campo de golf estará integrado con los viñedos del entorno,...).El cambio de calificación del suelo sí está justificado en motivos económicos y de oportunidad. Segunda:Sobre la valoración de los beneficios y cargas que la actuación urbanística conlleva.

Procede desestimar la misma puesto que los beneficios y cargas derivados del planeamiento no corresponde valorarlos en este momento, sino con ocasión del Proyecto de Compensación. Respecto de los diferentes gastos que, en su caso, haya tenido que satisfacer en relación con la parcela y el sistema de riego, tales circunstancias no procede considerarlas a la hora de modificar el planeamiento.

Visto Informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja de fecha 20 de abril de 2006. Visto el informe preceptivo de la Secretaria de la Corporación sobre las alegaciones presentadas, emitido el 20 de julio de 2006, así como sobre el procedimiento a seguir emitido el 1 de marzo, de conformidad con lo establecido en el art. 54.1 del R. D.L. 781/1986 de 18 de abril.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, de 24 de julio de 2006.

Vistos los arts. 89, en relación con la D.T.1ª de la Ley 10/98, de 2 de julio, y concordantes del R.G.U., así como el 22.2 c) de la Ley 7/85, de 2 de abril.

El Pleno, por mayoría absoluta, y por consiguiente, con el quórum exigido por el artículo 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de

abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/99, de 21 de abril, acuerda:

1).-Desestimar por los motivos expuestos las alegaciones presentadas por D.Valentín Ijalba Manzanos y D. Victorino Fernández de las Heras Martínez.

2).-Aprobar provisionalmente la 10ª Modificación Puntual del Plan General Municipal de Haro, para la instalación de un campo de golf, y que abarca una superficie de 1.230.585,35m<sup>2</sup>, limitando por su extremo norte por la carretera que discurre de Haro a Villalba, por el sur con el cauce del río Tirón, por el este con la utopista AP-68, y por el oeste con resto de terrenos del término municipal, pendiente de rectificación catastral derivada de la concentración parcelaria de Haro-Villalba, sobre parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable especialmente protegido para usos agrícolas-vinícolas (1.200.099,64 m<sup>2</sup>) y como Suelo no Urbanizable de protección a la agricultura (30.485,71m<sup>2</sup>), procediéndose a su clasificación como Suelo Urbanizable delimitado S-4, con los correspondientes Sistemas Generales adscritos al sector.

3).- Elevar el expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, al objeto de que, previos los trámites que sean necesarios, se pronuncie sobre la Evaluación Ambiental Estratégica así como sobre su aprobación definitiva.

4).- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo.

2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROPUESTA CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA 10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, CON PAISAJES DEL VINO, S.L.

La Sra. Secretaria da lectura a la propuesta.

A continuación se abre el turno de intervenciones.

**Sr. Fouassier:** Manifiesta que ya comentó la primera vez que se trajo este Convenio, y vistas las alegaciones más le sorprende, que puedan saltarse la legalidad al no hacer en el ámbito las Viviendas de Protección Pública, y por otra parte tampoco entiende que se cambie la denominación de Viviendas de Protección Oficial a Viviendas de Protección Pública. No se explica que se considere

que está todo bien, y que se le allane el camino a la promotora para que no haga lo que tiene que hacer. Finaliza señalando que en el tiempo se verá el interés en ayudar a la gente.

**Sr. Alcalde:** Dice que el único interés es que se haga cuanto antes el Campo de Golf, que entiende será beneficioso para todos.

A continuación se procede a la votación de la propuesta.

Sometida la propuesta a votación, votaron a favor los Sres. Grandival, Asenjo, Cámara, Alvarez, las Sras. Arrieta y Pérez y el Sr. Alcalde que suman siete.

En contra el Sr. Fouassier, que suma uno.

Fue por tanto aprobada la propuesta por siete votos a favor y uno en contra, en los siguientes términos:

Dada cuenta del borrador del Convenio urbanístico de planeamiento a suscribir entre el Ayuntamiento de Haro y la mercantil "PAISAJES DEL VINO,S.L", para la modificación puntual del planeamiento general municipal de Haro, y delimitación y desarrollo de suelo urbanizable delimitado, al objeto de instalación de un Campo de Golf.

Visto acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 21 de marzo de 2006 admitiendo a trámite el mismo.

Considerando que sometido a información pública el borrador del Convenio, mediante publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de fecha 15 de abril de 2006, se han presentado las siguientes alegaciones:

Primera.- Presentada por D. Alfonso Fernández Fernández y otros:

A).- En cuanto a la afirmación de que se están regulando derechos y obligaciones que afectan a terceras personas ajenas a los suscriptores del convenio.

Procede desestimar dicha alegación, en tanto en cuanto el Convenio solo afecta a las partes intervinientes que son "PAISAJES DEL VINO, S.L." y aquellas personas cuya representación ostentan y que aparecen enumeradas en el Anexo I del propio Convenio, ello sin perjuicio de la posibilidad que se deja abierta a que se adhieran al misma con posterioridad otras personas que formen parte de la Junta de Compensación correspondiente. Asumiendo por tanto las cargas y beneficios que del mismo se derivan únicamente las partes que lo suscriben y en la forma y condiciones que claramente se expresan en el texto y aquellas que voluntariamente se adhieran al mismo.

B).- 1ª: Entienden los alegantes que en la redacción de la

parte expositiva de la prouesta del Convenio, en la mención relativa a la obligación por parte del Ayuntamiento de tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se compromete, debe recogerse de forma literal la redacción del art. 149.5 LOTUR (Alegación 2ª, apartado B de su escrito). En concreto, se refieren al párrafo noveno de la parte expositiva de la propuesta.

Procede estimarse la alegación, si bien la mención de que el Ayuntamiento "conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público" en nada modifica ni altera la previsión legal del art. 149.5 LOYUR, según el cual el Ayuntamiento ha de conservar " en todo caso, en plenitud el ejercicio de sus facultades normativas", ya que las "facultades normativas" a que alude la ley no son otras que las propias de la potestad de planeamiento, y ésta, si bien es una potestad discrecional, no ha de ejercerse de forma arbitraria, sino siempre atendiendo a razones de interés público. Es decir, que la propuesta de Convenio no hace sino recoger la expresión legal, con otras palabras. De hecho, queda claro en el Convenio que las partes se comprometen al más estricto cumplimiento de las previsiones de los artículos 148 a 150 LOTUR, e incluso se transcribe el art. 149.5. En cualquier caso, y precisamente porque no se añade nada nuevo, puede acogerse la alegación, de manera que el mencionado párrafo noveno de la parte expositiva del Convenio se sustituye la frase " conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público" por "conservará en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades normativas".

2ª: Entienden que la posibilidad de que el Plan Parcial ajuste la delimitación del ámbito debe limitarse al 10%, y no al 15% como prevé la propuesta de Convenio en el manifestando 1º apartado 1, y señalan que tal previsión infringe el art. 38 RGU.

Procede desestimar tal alegación, por cuanto que el art. 102.5 LOTUR prevé expresamente que "No se consideran modificaciones del planeamiento los reajustes en las delimitaciones de los ámbitos de planeamiento, siempre que no afecten a más de un 15% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento superior. En este caso, será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados". Por tanto tal previsión está directamente amparada en el art. 102.5 LOTUR, norma con rango de ley, que por el principio de jerarquía normativa prevalece sobre el RGU. Además, y en cualquier caso, la previsión de la propuesta de Convenio no encaja en el art. 38 RGU, ya que este art. contempla los supuestos en que, en el seno de un procedimiento de delimitación de un polígono o unidad de actuación, se altere la delimitación inicialmente prevista como

consecuencia de las alegaciones formuladas en el período de información pública; no hace referencia a los supuestos en que un Plan Parcial ajuste la delimitación del ámbito prevista en el Plan General. Y como ya hemos dicho, cuando un Plan Parcial ajusta la delimitación del ámbito prevista en el Plan General sin afectar a más de un 15% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, la ley riojana no lo considera modificación del planeamiento superior (ni por tanto, de la delimitación de los Sectores en él contenida), sino un simple reajuste.

C).- Alegan que a su juicio, no puede preverse una indemnización a favor de PAISAJES DEL VINO en caso de resolución automática del Convenio (párrafo 10ª de la parte expositiva de la propuesta de Convenio), ya que tal derecho sólo lo recoge el art. 151 (sic) LOTUR a favor de la Administración

Procede desestimar la presente alegación, puesto que el art. 150 LOTUR, que es el que se refiere al incumplimiento del Convenio, señala que el incumplimiento por los particulares dará lugar a las responsabilidades que se fijan en el Convenio; pero, como es lógico, dicho precepto de ningún modo exonera a la Administración de toda responsabilidad en la que pueda incurrir cuando sea ella la que incumpla las obligaciones que le incumben. La responsabilidad de las Administraciones Públicas está prevista en los arts. 41 y ss de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, todos ellos con carácter de legislación básica, y en los arts. 139 y ss de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre. Y la propuesta de Convenio no establece una indemnización automática a favor de PAISAJES DEL VINO, S.L., sino que simplemente prevé "sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder por causa imputable a alguna de las partes firmantes".

D).- Se señala que no aparece acreditada en el expediente la representación de los propietarios en cuyo nombre PAISAJES DEL VINO, S.L. suscribirá el Convenio.

Procede desestimar la presente alegación puesto que se ha acreditado en el expediente mediante copia de documentos privados que PAISAJES DEL VINO S.L. efectivamente ostenta la representación de cuantos dice representar, comprometiéndose los propietarios a otorgar a la citada mercantil un poder notarial (conforme modelo firmado) para la realización de toda clase de actuaciones urbanísticas en relación con los terrenos de su propiedad incluídos en el ámbito. Además, con carácter previo a la firma del Convenio, se exigirá a PAISAJES DEL VINO, S.L. que acredite disponer de poder notarial para representar a más de un 50% de la superficie incluída en el ámbito de actuación, y que figurará como

Anexo I del Convenio. Poder que se estima suficiente para la firma del Convenio.

E).- En relación con la previsión de la propuesta del Convenio de que para la redacción del Plan Parcial sean vinculantes el número máximo de viviendas y la superficie construida, pudiendo ser modificados por él el resto de los parámetros (manifiesto 1º apartado 4 de la propuesta de Convenio), se alega que a través del Convenio se estaría permitiendo que el Plan Parcial altere las determinaciones que recoja la Modificación del Plan General que se apruebe, generando un "estado de inconcreción" para los propietarios de terrenos que no suscriben el Convenio.

Procede desestimar la presente alegación con carácter general, puesto que para promover la firma del Convenio, PAISAJES DEL VINO,S.L. ha presentado un "proyecto" de la actuación urbanística que pretende promover (en los terrenos referidos en el manifestando 1º apartado 1 de la propuesta de Convenio). Dicho proyecto no es más que un primer esquema o esbozo para plasmar la idea que pretende llevar a cabo, pero evidentemente estará sujeto a cambios cuya necesidad se irá apreciando en los diferentes trámites que procedan (redacción del Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización,etc). La propuesta de Convenio no señala que el Plan Parcial pueda modificar las determinaciones de la Modificación del Plan General que se apruebe, ya que esto está prohibido por el art. 73.1 LOTUR (y ello sin perjuicio de los reajustes que en las determinaciones de planeamiento puedan ser procedentes, respetando lo dispuesto en los arts. 102.5 y 6 LOTUR). Nótese que la Modificación del Plan que se tramite no establecerá una ordenación detallada del Sector (art. 148 y ss LOTUR); la ordenación más detallada del Sector es competencia del Plan Parcial (art. 73.1 LOTUR), por tanto no hay obstáculo legal alguno para establecer que los parámetros previstos en el Convenio que excedan del contenido de la Modificación del Plan General puedan ser modificados (con las excepciones referidas)por el Plan Parcial. De hecho, es probable que tal modificación pueda ser necesaria como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada que se llevará a cabo a través del planeamiento de desarrollo. No obstante, sí se estima procedente aclarar la redacción de la propuesta de Convenio respecto del párrafo en cuestión, que quedará redactado como sigue " Será vinculante para la redacción del Plan Parcial, el número de viviendas que será como máximo de 1538 unidades, y la superficie construida. El resto de los parámetros previstos en el presente manifestando primero del Convenio y en el plano adjunto podrán ser modificados por el Plan Parcial, siempre que no se modifiquen las



previsiones de la Modificación del Plan General de Haro que se apruebe. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 102 puntos 5 y 6 de la LOTUR.

F).- Se alega que no se concreta a qué proyecto se refiere el apartado 7 del manifestando 1º de la propuesta de Convenio al referirse a la "Descripción de las líneas generales del proyecto".

Procede estimar la alegación y aclarar que conforme a una de las acepciones del diccionario de la Real Academia de la Lengua "proyecto" es un "primer esquema o plan de cualquier trabajo que se hace a veces como prueba antes de darle la forma definitiva". En este sentido se ha utilizado la palabra "proyecto", de forma que no alude al Plan Parcial ni al Proyecto de Urbanización, sino a un primer esquema o esbozo presentado por PAISAJES DEL VINO, S.L. para plasmar la idea que pretende llevar a cabo.

G).- Entienden que no puede admitirse la estipulación tercera de la propuesta del Convenio, ya que, a su juicio, la valoración pericial para la monetarización de los bienes debería incluirse en este mismo Convenio (sin que sea posible la remisión a otro Convenio previo al Proyecto de Compensación, y que se estaría trasladando, via Convenio, obligaciones a la Junta de Compensación futura.

Procede desestimar dicha alegación, puesto que no estamos en este momento en un Convenio de monetarización, sino ante una promesa de suscribir, en el futuro, un convenio por el cual el Ayuntamiento de Haro transmita en su día los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan por ser titular de bienes patrimoniales en el interior del ámbito. Será con ocasión de la suscripción de dicho Convenio, y no ahora, cuando deba presentarse la correspondiente valoración pericial. En cuanto a que se trasladan obligaciones a la Junta de Compensación, esto no es así, sino que la adjudicación de dichos aprovechamientos urbanísticos, solo está permitido por Ley en favor de la Junta de Compensación, y no de un propietario en concreto, de forma que la adjudicación se hará en todo caso a la Junta de Compensación, adquiriendo por el presente Convenio, PAISAJES DEL VINO, S.L., el compromiso de su adquisición en favor de la Junta de Compensación. Todo ello previa valoración pericial de los mismos, que evidentemente en este momento se desconoce, y sin crear obligación alguna en relación con la Junta de Compensación, que no es la suscriptora del presente Convenio.

H).- Asimismo, entienden que la previsión de la propuesta del Convenio sobre el lugar en que se dispondrá la reserva de Viviendas protegidas (estipulación 4ª) impone condiciones a la Junta de Compensación e incluso de los Estatutos y Bases

Procede desestimar la presente alegación, puesto que la reserva de un porcentaje mínimo de las viviendas proyectadas para viviendas de protección pública viene impuesta por Ley (art. 62 LOTUR), reserva que no se dice dónde habrá de concretarse. Hasta aquí, la citada disposición se limita a reproducir una obligación legal. Además, la asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias no se lleva a cabo en el Proyecto de Compensación ni en los Estatutos y Bases, sino en el Plan Parcial (art.73 LOTUR). Y a la hora de ejercer la potestad de planeamiento la Administración ha de actuar en interés público. Pues bien, no resulta contrario al interés público (sino todo lo contrario) prever la posibilidad de que dicha reserva se disponga en un lugar próximo al núcleo urbano; y esta previsión en absoluto impone obligación alguna a la Junta de Compensación ni condiciona la redacción del Plan Parcial, ya que no se impone el lugar exacto donde vayan a ir las viviendas protegidas (simplemente se prevé que la ubicación exacta puede determinarse de común acuerdo entre los propietarios de terrenos y el Ayuntamiento).

I).- Se alega en contra del compromiso relativo al cumplimiento del art. 24 LOTUR que no puede extenderse a los particulares que no firman el Convenio. En la misma alegación se señala que no puede preverse que el valor de los terrenos de cesión obligatoria (sin especificar si se refiere a todos los terrenos que deba ceder el Sector o sólo los que corresponda ceder a PAISAJES DEL VINO,S.L.) debe satisfacerse en metálico al Ayuntamiento de Haro, ya que se estaría condicionando la redacción del Proyecto de Compensación ( e incluso las diferencias de adjudicación que pudieran corresponder a los diferentes propietarios).

Procede desestimar la presente alegación. En lo que afecta al compromiso relativo al art. 24.2 c) LOTUR, la estipulación quinta del Convenio se limita a recoger una obligación legal; no se trata de un compromiso que asuma el firmante del Convenio como consecuencia de las negociaciones, sino una obligación que ha de cumplir con independencia de si figura o no expresamente en el Convenio, por venir impuesta por la ley. En consecuencia, si finalmente se aprueba la Modificación del Plan General y el suelo pasa a calificarse como suelo urbanizable delimitado, los propietarios de terrenos no firmantes del Convenio vendrán igualmente obligados por tal previsión, y no por el Convenio, sino por ley. En lo que afecta al pago en metálico de la cantidad sustitutoria por las cesiones obligatorias que corresponderían al Ayuntamiento, nos remitimos a lo expuesto en el apartado G anterior.

J).- Se alega que debe quedar claro que la previsión sobre

las obras contenidas en la cláusula sexta, párrafo primero no se refiere a las obras de urbanización que lleve a cabo la Junta de Compensación en cumplimiento de sus fines.

Procede desestimar la alegación por falta de legitimación, en cuanto esta previsión resulta de un incontestable interés público para el municipio de Haro. Por tanto, para que los alegantes tengan legitimación para poder reclamar por este extremo, deben demostrar que dicha previsión afecta a sus intereses particulares. En otro caso, carecen de la condición de interesado necesario para poder formular alegaciones al respecto. De hecho, no se entiende en qué afecta a sus intereses el prever que, en la medida de lo posible (y siempre que cumplan los requisitos que en cada caso se exijan), para la ejecución de las obras se contrate con carácter preferente a personas del pueblo, generando puestos de trabajo y con el consiguiente impulso de la economía local (máximi cuando la mayoría de los firmantes están domiciliados en el término municipal de Haro). En cualquier caso, conforme a lo solicitado, se aclara que dicha cláusula sí se refiere a las obras de urbanización del ámbito de actuación, pero que el compromiso que PAISAJES DEL VINO, S.L. de contratar con carácter preferente a personas vecinas del municipio se limita en principio a la proporción de las obras que corresponda costear y ejecutar a PAISAJES DEL VINO, S.L. en su condición de propietario. Ello sin perjuicio de los acuerdos que a este respecto pueda adoptar la Junta de Compensación una vez constituida (como quiera que PAISAJES DEL VINO hará valer sus derechos en el seno y a través de esta).

K).- Se alega que no puede preverse que exista una Entidad Urbanística de Conservación (estipulación 9ª), ya que su constitución o no corresponde acordarla a la futura Junta de Compensación, y que no puede preverse que la constitución de la Entidad se tramite junto o simultáneamente al Proyecto de Compensación.

Procede desestimar la alegación, en tanto que los alegantes no interpretan correctamente el art. 69 RGU. Este artículo en ningún caso señala que la constitución o no de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación corresponda decidirla a la Junta de Compensación (el art. se limita a establecer cómo se calculará la participación de los propietarios en la conservación). De hecho, al amparo de los arts. 25 y 68 RGU, la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación y la pertenencia a ella no es voluntaria sino obligatoria cuando el deber de conservar las obras recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del plan de ordenación o venga impuesta por

determinaciones legales. Incluso cuando la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación sea voluntaria, el acuerdo no debe adoptarse en el seno de una Junta de Compensación; el art. 25.2 RGU prevé expresamente que pueda constituirse una Entidad específica para dichos fines al margen de la existencia o no de Junta de Compensación. Por otra parte, conforme al art. 84 LOTUR, los planes de iniciativa particular deben contener las previsiones oportunas sobre la futura conservación de las obras de urbanización. En el caso que nos ocupa, en la propia Modificación del Plan General se prevé que la conservación corra a cargo de los propietarios del ámbito, por lo que la constitución de la Entidad resultará obligatoria una vez aprobada esta Modificación, al amparo del art. 25.3 y 68 RGU. En consecuencia el Convenio no hace sino recoger una previsión que resultará obligatoria.

L).- Se alega en relación con la estipulación décima que el compromiso de cesión y urbanización no puede hacerlo PAISAJES DEL VINO,S.L., ya que la cesión de los terrenos corresponde hacerla a la Junta a través del Proyecto de Compensación.

Procede desestimar la presente alegación puesto que no se impone ninguna obligación adicional a las que por ley resultan exigibles a los propietarios de suelo urbanizable delimitado, al amparo del art. 24 LOTUR, 18 LRSV y demás disposiciones legales vigente. Estas obligaciones son exigibles no por Convenio, sino por ley, a todos los propietarios de terrenos inluidos en el ámbito de actuación. No se traslada obligación adicional alguna respecto de las impuestas por la ley a ningún propietario.

LL).- Se alega en relación con la estipulación undécima, que no pueden imponerse obligaciones que no sean las legales a todos los propietarios que no suscriban el Convenio.

Procede desestimar la presente alegación en base a los mismos argumentos que los señalados en el apartado L).

M).-Se solicita que se concrete en relación con la estipulación duodécima que el compromiso que adquiere PAISAJES DEL VINO,S.L. de ejecutar un campo de fútbol no repercutirá ni afectará a las obligaciones de urbanización que correspondan a la Junta de Compensación.

Procede desestimar la alegación, puesto que este Convenio no prejuzga las obligaciones que corresponderán a los propietarios de terrenos inluidos en el ámbito que no se adhieran al Convenio, por el principio de relatividad de los contratos. Todos los propietarios de terrenos inluidos en el ámbito deberán asumir las obligaciones que les vengan legalmente impuestas y aquellas otras que resulten de los instrumentos de planeamiento y desarrollo que en su momento se aprueben (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización...). No puede determinarse a priori que la obligación

de ejecutar un campo de fútbol no repercutirá en los no firmantes del Convenio ni adheridos a él, ya que si dicha obligación se impone en los referidos instrumentos urbanísticos, si que afectará a sus obligaciones de urbanización, y deberán participar en su ejecución y costeamiento en proporción a su cuota de participación (art. 24.2 d) LOTUR).

N).- Se alega que en la estipulación decimotercera no es aceptable por cuanto que, a su juicio, la ejecución de las obras de urbanización se está atribuyendo a PAISAJES DEL VINO, S.L., cuando tal ejecución le corresponde a la Junta de Compensación.

Procede desestimar la alegación puesto que las obras de urbanización serán las que prevean el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que, en su caso, se aprueben, y su ejecución corresponderá a la Junta de Compensación. Y como ya se ha dicho, el Convenio no prejuzga las obligaciones que corresponderán a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no se adhieran al Convenio, por el principio de relatividad de los contratos.

Ahora bien, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deberán contemplar la ejecución de un campo de golf, una serie de instalaciones anexas, y una serie de edificios (para uso residencial, hotelero, arquitecturas del vino, etc.) conforme al proyecto presentado para la promoción del presente Convenio y a la Modificación del Plan General municipal cuya aprobación se pretende conseguir. Y para la ejecución de las obras el Plan Parcial necesariamente ha de prever un plan de etapas (art. 73.2.j LOTUR) que será de obligado cumplimiento por los propietarios (art. 98.1 LOTUR).

Por su parte, el art. 41 RGU impone que para proceder a la edificación y ocupación de los edificios la urbanización esté totalmente terminada o garantizada su ejecución simultánea. Por tanto, si el Plan Parcial prevé en el plan de etapas que la instalación del campo de golf y sus instalaciones lo sea con carácter previo a la edificación o a su ocupación, los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito (los adheridos al Convenio y los que no) no podrán obtener la licencia de ocupación (o de actividad) de los edificios en tanto tales dotaciones previas no estén en funcionamiento. Y esto no les vendrá impuesto por Convenio, sino por sendas obligaciones legales, a saber, las impuestas en el art. 73.2j) en relación con el 98.1 LOTUR respecto de la obligatoriedad de ejecutar las obras de conformidad con las fases o etapas previstas en el Plan Parcial, y en el artículo 41 en relación con el art. 39 RGU respecto de la imposibilidad de obtener la licencia de primera ocupación o de actividad para los edificios si no está totalmente finalizada la urbanización o asegurada su ejecución silultánea.

O).- Se oponen a las garantías previstas en el Convenio por cuanto que el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la legislación corresponde a la Junta de Compensación, no a PAISAJES DEL VINO S.L.

Procede desestimar la alegación en tanto que: 1. la obligación de prestar una fianza para garantizar la ejecución de la urbanización viene impuesta en el art. 84 LOTUR, arts. 39 y ss RGU y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Se trata de una obligación legal, cuyo cumplimiento corresponde a los propietarios de terrenos en el ámbito por ley, no por Convenio.

2. las medidas consistentes en la no aprobación de la Modificación del Plan General, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización no aportan nada; se limitan a señalar que tales instrumentos no se aprobarán si no recogen todos los deberes que corresponden a los propietarios de los terrenos así como las determinaciones mínimas para ellos establecidas, tanto por la LOTUR como por la LRSV. Esto es así por Ley no por Convenio.

3. es obligación legal de los propietarios cumplir dicho plan de etapas (art. 73.2j) en relación con el 98.1 LOTUR, y la no concesión de licencias de primera ocupación si la urbanización no está finalizada o garantizada su ejecución simultánea es una consecuencia legalmente impuesta (art. 41 RGU).

Se trata de garantías que son exigibles a todos los propietarios de terrenos en el ámbito por ley, con independencia de si figuran o no en el Convenio. Por tanto, son medidas perfectamente ajustadas a derecho y exigibles.

En cualquier caso, insistimos, es aplicable el principio de relatividad de los contratos, y no se prejuzgan las obligaciones de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito no adheridos al Convenio, cuyas obligaciones serán las que les vengan legalmente impuestas y las que resulten de los instrumentos de planeamiento y desarrollo que se aprueben para dicho ámbito.

P).- Se oponen a la inscripción del Convenio en el Registro de la Propiedad, y denuncian que esta previsión es ilegal.

Procede desestimar dicha alegación, puesto que cuando la propuesta señala "se inscribirá en el Registro de la Propiedad para que afecte a terceros adquirentes" no se refiere a los propietarios de terrenos que no firmen el Convenio, sino a cualesquiera terceros que pudieran estar interesados en la adquisición de las fincas cuya representación ostenta PAISAJES DEL VINO, S.L., y esta previsión es perfectamente legal. El Convenio es inscribible para todas las fincas cuya representación ostenta PAISAJES DEL VINO, S.L. al amparo del art. 21.1 LRSV.

Q).- Se oponen a la previsión de que los propietarios de terrenos puedan adherirse al convenio con ocasión de la

constitución de la Junta de Compensación, ya que entienden que tal adhesión ha de proceder en Estatutos y Bases.

Procede estimar parcialmente esta alegación puesto que el art. 123.1 LOTUR establece que los propietarios de la unidad de ejecución que no hubieren solicitado la compensación podrán incorporarse a la Junta posteriormente en igualdad de derechos y obligaciones, en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación de los Estatutos y Bases. Por analogía con este art., entendemos que no existe obstáculo en establecer que los propietarios de terrenos en la unidad de ejecución puedan adherirse al Convenio con ocasión de la presentación de Estatutos y Bases para su aprobación por el Ayuntamiento. Los que soliciten su incorporación a la Junta posteriormente podrán manifestar igualmente su adhesión al Convenio en el mismo plazo establecido para su incorporación a la Junta (un mes desde la notificación de la aprobación de los Estatutos y Bases), al amparo del art. 123.1 LOTUR.

Segunda.- Alegaciones presentadas por D. Carmelo Martínez Caño, Dña. M<sup>a</sup> Luisa Martínez Caño y D. Salvador Fernández López. Por ser sustancialmente iguales se procederá a su contestación simultánea.

1ª).- De la aplicación del art. 102.5 de la Ley 10/1998, de 2 de julio.

Procede desestimar la presente alegación puesto que el art. 102.5 LOTUR conforme al cual ha de tramitarse y suscribirse el presente Convenio, por ser el vigente, señala expresamente que no se consideran modificaciones del planeamiento los reajustes en la delimitación del ámbito previsto en el planeamiento superior hasta un máximo de un 15% de la superficie del ámbito.

2ª).- Sobre la previsión de viviendas con uso específico o pormenorizado VPO.

Procede estimar la presente alegación ya que los requisitos de reservas de vivienda protegida establecidos por la vigente LOTUR y el Plan General Municipal de Haro se cumplen en cualquiera de las clases de vivienda protegida establecidas por la Legislación de la Comunidad Autónoma de La Rioja que citan en su escrito. Por ello se estima oportuno modificar la propuesta de Convenio, en el sentido de sustituir en todo él la expresión "Vivienda de Protección Oficial (VPO)" por la de "Vivienda de Protección Pública (VPP)".

3ª).- De los efectos de los Convenio Urbanísticos para terceros no firmantes.

Procede desestimar dicha alegación puesto que la presente propuesta de Convenio en ningún caso extiende a los propietarios de terrenos no firmantes del Convenio (por sí o representados por

PAISAJES DEL VINO,S.L. según AnexoI) los compromisos asumidos por las partes. Nos remitimos a todo lo expuesto en las alegaciones presentadas por D. Alfonso Fernández Fernández y otros a este respecto, y que figuran en la alegación Primera.

4ª).- Sobre la enajenación de terrenos pertenecientes a las Entidades Locales y la interpretación del art. 149.2 de la LOTUR.

Procede desestimar dicha alegación en base a los mismos fundamentos expuestos en el apartado G) de la alegación Primera presentada por D. Alfonso Fernández Fernández y otros a este respecto. Por otra parte, la enajenación a la Junta de Compensación mediante su monetarización, tanto del aprovechamiento que corresponde a la administración, procedente por un lado de la aportación de terrenos de su propiedad comprendidos en el Sector de actuación, así como el aprovechamiento lucrativo que le corresponda proveniente de los terrenos urbanizados de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo resultante del proyecto de compensación, viene contemplada no solo en el art. 149.2, sino en el art. 39 del RD 1093/1997, que señala que la enajenación directa sólo es posible en tanto que se sustancian en vía administrativa los documentos de gestión urbanística (fundamentalmente en este caso Proyecto de Compensación, en cuya virtud se inscriben en el Registro de la Propiedad los solares a nombre de los distintos sujetos; debiendo seguirse la forma de subasta en el caso de que la enajenación no sea del aprovechamiento que legalmente corresponda a la Administración, sino de los solares adjudicados en el proyecto de compensación, e inscritos a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad. En tanto en cuanto lo que se monetarice sea aprovechamiento, no se está conculcando precepto legal alguna si se hace en favor de la Junta de Compensación. Previendo además el destino de dicha monetarización que viene recogida en el art. 165 LOTUR, integrándose automáticamente en el Patrimonio Municipal del Suelo.

TERCERA.- Alegación presentada por D. Victorino Fernández de las Heras Martínez. El alegante no formula una causa de oposición específica al Convenio, sino que se opone a él en el suplico de su escirto simplemente en cuanto que se opone a la 10ª Modificación Puntual del PGM.

Procede desestimar las alegaciones porque como se prevé en la 10ª Modificación Puntual del Plan General Municipal, uno de los objetivos es la creación de una infraestructura turística de futuro que dinamice el desarrollo económico del municipio y de la comarca (con la consiguiente creación de puestos de trabajo), que aparecerá especialmente vinculada al vino en cuanto seña de identidad de la Comunidad (se crearán las denominadas



"Arquitecturas del vino", el campo de golf estará integrado con los viñedos del entorno...)El cambio de calificación del suelo sí está justificado en motivos económicos y de oportunidad. Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas, los beneficios y cargas derivados del planeamiento no corresponde valorarlos en este momento, sino con ocasión del proyecto de compensación. Respecto de los diferentes gastos que, en su caso, haya tenido que satisfacer en relación con la parcela y el sistema de riego, tales circunstancias no procede considerarlas a la hora de modificar el planeamiento (de hecho, ya han sido valoradas con ocasión de la concesión de la opción de compra).

Visto Informe de Secretaría de fecha 20 de julio de 2006, referido a las alegaciones presentadas.

Visto Dictamen favorable de la Comisión de obras y urbanismo de 24 de julio de 2006.

Visto el art. 149 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Pleno, por mayoría absoluta, y por tanto con la mayoría exigida por el art. 47.2 11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, acuerda:

1).- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Alfonso Fernández Fernández y otros; D. Carmelo Martínez Caño, Dña.Mª Luisa Martínez Caño y D. Salvador Fernández López; y D. Victorino Fernandez de las Heras Martínez, por los motivos anteriormente expuestos.

2).- Estimar en los términos expuestos las alegaciones B)1ª; F) y Q)presentadas por D.Alfonso Fernández Fernández y otros; y la 2ª presentada por D. Carmelo Martínez Caño, Dña.Mª Luisa Martínez Caño y D. Salvador Fernández López.

3).-Aprobar con carácter definitivo la propuesta de Convenio urbanístico de planeamiento presentada por D. Antonio Aguilar Mediavilla en representación de la mercantil "PAISAJES DEL VINO,S.L.", de acuerdo con el texto que figura como Anexo.

4).- Facultar al Sr. Alcalde D. Patricio Capellán Hervías, para la firma del documento de formalización del citado Convenio.

5).- Inscribir el presente Convenio en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en el art. 21 de la LRSV.

6).- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja.

3.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROPUESTA CONVENIO URBANÍSTICO  
CON BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA, PARA LA TRAMITACIÓN DE  
PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES B-1, B-2 Y B-3, DE HARO.

La Sra. Secretaria da lectura a la propuesta.

Dada cuenta del borrador del Convenio urbanístico de planeamiento a suscribir entre el Ayuntamiento de Haro y la mercantil "BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA", para la ubicación de la nueva bodega en terrenos situados en Haro, en el área de suelo urbanizable no delimitado calificado como "uso manufacturero del vino", delimitación y aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Visto acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 22 de mayo de 2006 admitiendo a trámite el mismo.

Considerando que sometido a información pública el borrador del Convenio, mediante publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de fecha 3 de junio de 2006, no se han producido alegaciones al mismo.

Visto Dictamen favorable de la Comisión de obras y urbanismo de 24 de julio de 2006.

Visto el art. 149 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Pleno, por unanimidad de los presentes, y por tanto con la mayoría exigida por el art. 47.2 ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, acuerda:

1).- Aprobar con carácter definitivo la propuesta de Convenio urbanístico de planeamiento presentada por D. Luis Martínez-Lacuesta Verde en representación de la mercantil "BODEGAS MARTÍNEZ LACUESTA", de acuerdo con el texto que figura como Anexo.

2).- Facultar al Sr. Alcalde D. Patricio Capellán Hervías, para la firma del documento de formalización del citado Convenio.

3).- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja.

4.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MEMORIA PARA LA MUNICIPALIZACIÓN  
DEL SERVICIO DE HOTEL Y APARCAMIENTO SUBTERRANEO SITO EN  
C/ SIERVAS DE JESÚS Nº 2 Y CALLES ADYACENTES, PROPIEDAD  
DEL MUNICIPIO DE HARO.

La Sra. Secretaria da lectura a la propuesta.

A continuación se procede a la votación de la propuesta.

Sometida la propuesta a votación, votaron a favor los Sres. Grandival, Asenjo, Cámara, Alvarez, las Sras. Arrieta y Pérez y el Sr. Alcalde que suman siete.

Se abstuvo el Sr. Fouassier, que suma uno.

Fue por tanto aprobada la propuesta por siete votos a favor y una abstención, en los siguientes términos:

Habida cuenta que con fecha 30 de agosto de 2005 el Pleno del Ayuntamiento de Haro acordó inicoar expediente acreditativo de la oportunidad y conveniencia de ejercer la iniciativa pública para el ejercicio de la actividad económica de "Servicio de Hotel y aparcamiento subterráneo en el edificio sito en la calle Siervas de Jesús nº2 y calles adyacentes propiedad del municipio de Haro", designando al efecto una Comisión de estudio con la finalidad de analizar la procedencia y utilidad de la medida.

Considerando que tras la petición de la Comisión de estudio en su reunión de fecha 5 de octubre de 2005, se procedió a la contratación de una empresa de Consultoría para la redacción de dicha Memoria, la cual ha sido entregada con carácter definitivo el pasado 27 de junio de 2006.

Considerando que reunida la Comisión de estudio para el estudio y análisis de la Memoria elaborada por la empresa adjudicataria, se considera suficiente y que reúne todos los aspectos señalados por la legislación vigente, acordando elevarla al Pleno para su consideración y continuación del expediente de municipalización dado que se desprende de la misma el evidente interés público en el ejercicio de la prevista actividad económica, y , en su consecuencia a oportunidad y conveniencia del ejercicio de la medida propuesta.

Visto el Informe de la Comisión de Servicios y Personal de fecha 31 de julio de 2006.

De acuerdo con lo establecido en el art. 97 TRRL procede, en su caso, la toma en consideración de la Memoria por parte del Pleno municipal, sometiéndola después a información pública por un período de treinta días, para la posible presentación de alegaciones o reclamaciones.

El Pleno, por mayoría absoluta, acuerda:

1).- Tomar en consideración, y aprobar inicialmente, la Memoria presentada por la Comisión de estudio designada al efecto

y cuyas conclusiones acreditan la conveniencia y oportunidad de ejercer la iniciativa pública para el ejercicio de la actividad económica de "Servicio de hotel y aparcamiento subterráneo en el edificio sito en la calle Siervas de Jesús nº2 y calles adyacentes propiedad del municipio de Haro", que se gestionará en régimen de libre concurrencia, y mediante la modalidad de gestión indirecta prevista en el art. 85 LRBRL.

2).- Someter el expediente a información pública durante el plazo de treinta días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, a los efectos de la presentación de alegaciones o reclamaciones.

3).- Publicar los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de La Rioja, en un periódico de amplia difusión en la localidad, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

El Sr. Fouassier pretende abandonar la sesión, y el Sr. Alcalde le dice que todavía no se ha acabado la sesión, y por tanto cree que no puede marcharse sin pedir permiso, que no le parece correcto, y le recrimina que haya hecho lo mismo en la Comisión del día anterior.

El Sr. Fouassier le pregunta si le parece correcto al Sr. Alcalde hablar por teléfono en el Pleno.

El Alcalde le insta a pedir permiso antes de salir, a lo que el Sr. Fouassier le responde que se queda y le pide que levante la sesión, porque no le pedirá permiso.

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

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

Vº Bº  
EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Patricio Capellán

Fdo.: Mª Mercedes González