



A N U N C I O

**DECRETO DE ALCALDÍA**

Habida cuenta de la tramitación por este Ayuntamiento del Plan Parcial del Sector S-5, del Plan General Municipal de Haro y su Documento Ambiental Estratégico, a instancia de la mercantil BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A. situado en el paraje de Almédora, el cual fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 1 de junio de 2020 y sometido a información pública por plazo de un mes mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de La Rioja de 8 de junio de 2020, Tablón de Edictos y Sede Electrónica y en el diario "La Rioja" con fecha 9 de junio de 2020; así como notificación individual a todos los propietarios incluidos en el Sector de actuación.

Habida cuenta de que la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2020 acordó a probar, con carácter provisional, el Plan Parcial del Sector S-5, del Plan General Municipal de Haro y su Documento Ambiental Estratégico, a instancia de la mercantil BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A. situado en el paraje de Almédora, redactado por los arquitectos Andrés Regueiro Ponce y Ana Resto y Cabrera.

Visto que se formuló una alegación por D. Alejandro Sabando Rojo, con fecha 7 de julio de 2020.

Visto el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos de fecha 17 de julio de 2020.

Visto el informe favorable del Arquitecto municipal de 17 de noviembre a la tramitación del Plan Parcial, así como su informe de 1 de diciembre de 2020 estimando también parcialmente la alegación sexta del escrito de alegaciones de D. Alejandro Sabando Rojo, por lo que parece oportuno incluirla en el documento de aprobación provisional y proceder en su caso a decretar la aprobación del mismo y abrir un nuevo plazo de exposición pública.

Visto el informe de Secretaría de 18 de noviembre de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90.1.b) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo



de La Rioja, 136 a 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Esta Alcaldía-Presidencia, en uso de las atribuciones que le están conferidas,

### R E S U E L V E

1).- Avocar, conforme a lo dispuesto en el art. 10 LRJSP, la competencia delegada por esta Alcaldía a la Junta de Gobierno Local en virtud de lo dispuesto en el decreto de esta Alcaldía de delegación de competencias fecha 21 de mayo de 2020 (BOR n.º 64 de 27 de mayo), en cuanto al conocimiento para aprobar nuevamente, con carácter provisional, el Plan Parcial del Sector S-5, del Plan General Municipal de Haro y su Documento Ambiental Estratégico, a instancia de la mercantil BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A. situado en el paraje de Almédora, redactado por los arquitectos Andrés Regueiro Ponce y Ana Resto y Cabrera y para la concesión de ampliación de plazo para la presentación de las alegaciones.

2).- Estimar parcialmente la alegación presentada por D. Alejandro Sabando Rojo, con fecha 7 de julio de 2020, en cuanto a las siguientes alegaciones:

a).- Alegación Tercera: *Alega sobre el cumplimiento del artículo 75.2.f LOTUR sobre la previsión de aparcamientos y que se aplique para su determinación lo dispuesto en el artículo 11.3 del Anexo del RPU: 1 plaza/100 m2t, considerando que la ubicación de plazas en el sistema general para completar la dotación propia del Sector, no puede dar cumplimiento a la exigencia legal.*

A pesar de que la previsión de plazas de aparcamiento no es una determinación de cesión pública con el mismo carácter y naturaleza jurídica que una dotación pública local, ya sea equipamiento o espacio libre público; la previsión de plazas de aparcamiento pueden ubicarse al 100% en espacio privado, en el interior de las parcelas privadas, no así las dotaciones públicas locales. Aun así y para evitar interpretaciones varias, la previsión de plazas de aparcamiento será de 40 plazas en el viario público y el resto, 124 en la parcela privada.



b).- Alegación Cuarta: *El alegante señala que en los planos se habla de usos lucrativos -denominación impropia para calificar un suelo- y en las Ordenanzas de uso manufacturero del vino, sin que se establezca vinculación entre ambos.*

La vinculación es que es el único uso lucrativo y además el característico. No obstante, se estima por cuanto en todo caso se modifica esta determinación en los planos y en la tabla de la Memoria como nueva manifestación de la voluntad de acoger el mayor número de alegaciones posibles efectuadas.

c).- A legación sexta: *En cuanto al estudio económico, alega que la urbanización del sistema general debe ser a costa de la Administración; que no se han incluido las indemnizaciones ni compensaciones por adjudicación en metálico así como indemnizar al Ayuntamiento de Haro por su aprovechamiento lucrativo; y finalmente que solo se ha considerado como coste de construcción 12.370,38 m<sup>2</sup> cuando la edificabilidad máxima es de 16.390,75 m<sup>2</sup>. Ni se justifica el tipo de ICIO considerado; se considera un Delta en EBITD, es decir, un incremento en los beneficios antes de intereses impuestos, depreciación y amortización, de 500.000 euros anuales sin ninguna justificación.*

Entre los deberes de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable delimitado se encuentra costear y ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento (art. 60.1.e) LOTUR).

Por otra parte ni la sustitución de la adjudicación por una indemnización en metálico del supuesto previsto en el artículo 147.1. g) LOTUR ni la monetarización en su caso, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, del cumplimiento del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico son determinaciones que corresponden a la fase de gestión urbanística siendo en este momento desconocidas, si quiera su existencia futura. El porcentaje de ICIO establecido en el Informe de sostenibilidad económica es el fijado por el Ayuntamiento.

Efectivamente la previsión de costes de construcción se refiere a las construcciones que pretende proyectar el Promotor, debiendo sustituirse por la referida al total edificable establecido en el Sector, quedando suficientemente justificados los beneficios de la



operación urbanística, como se indica en el Anexo a esta alegación, que se incluye al final de este informe.

Por todo lo anterior, se estima en lo relativo al sistema general, y los costes de construcción referidos al total edificable y se desestima el resto de la alegación presentada, en los términos expuestos.

d).- Alegación Octava: *Señala que en la página 11 de la Memoria se dice que existe una nave bodega, pero no aparece ni en Catastro, ni en Google, ni en Iderioja, y ni siquiera en el Plano I4 del Plan Parcial.*

La nave bodega que refiere el alegante es una construcción existente en trámite de inscripción tanto catastral como registral. Por tanto, se procederá a establecer en la Memoria las edificaciones existentes, eliminando la expresión "Según el Catastro", incluyendo en el Plano I6 todas las edificaciones existentes.

3).- Desestimar el resto de pretensiones presentadas por D. Alejandro Sabando Rojo, con fecha 7 de julio de 2020, en cuanto a sus alegaciones primera, segunda, quinta y séptima.

a).- Alegación Primera: Se alega "En primer término, que no consta en el expediente que se haya presentado en el Ayuntamiento de Haro la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial".

Con fecha 22 de mayo de 2020 (R.E. nº 31104) se presentó en el Ayuntamiento de Haro la documentación ambiental necesaria para su remisión al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja, para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial.

b).- Alegación Segunda: Se alega que la cesión para espacio libre de uso público, por su configuración y tipología más parece un vial; que es un espacio de reducida anchura, irregular y residual, que no puede considerarse válido para el cumplimiento de la cesión; asimismo alega que la parcela de equipamiento público planteada es inapropiada por su exigua dimensión y por carecer de acceso directo a vial y que por su dimensión dificultará un uso racional de la misma.



La ordenación del Espacio libre de uso y dominio público y dotacional cumple todos los requisitos legales exigidos de las normas de aplicación. Configura un amplio paseo, dotándose de la máxima accesibilidad al área de mayor uso.

Ya se estableció en la Normativa este aspecto; pero, advirtiéndose en la alegación que no queda suficientemente claro se añadirá en el artículo 8.1.b.2 in fine que "Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y rodado al servicio de la zona verde y la dotación pública".

c).- Alegación Quinta: Se alega que el cuadro de la página 16 de la Memoria tiene una errata: la suma de lo que figura en la columna normativa es 3.782,75 y no 4.174,12.

La columna con el título Normativa se refiere simplemente y como explica la columna anterior a los requisitos mínimos establecidos legalmente para poder comprobar su cumplimiento en el Sector S-5. No se trata de un error numérico.

d).- Alegación Séptima: Se alega que se aprecia una incoherencia a la hora de definir usos en zonas verdes y en el dotacional público, alegando que son lo mismo; se pregunta para qué se distingue calificaciones, máxime cuando define una parcela dotacional bastante inapropiada. Considera que la definición de usos prohibidos es un tanto confusa, no quedando claro qué usos son los prohibidos.

Sin embargo, se entiende que la regulación de usos es acertada, clara y exacta.

4).- Estimar, a pesar de que no consta que la presente alegación formulada por D. Carlos Sobrino San Martín, en representación de I-DE, Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U., se haya presentado en el registro municipal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no obstante se ha estudiado y dado respuesta estimando la alegación presentada. Alega que no se contempla la potencia eléctrica prevista, y que las instalaciones eléctricas proyectadas no



recogen al detalle suficiente para la demanda global de la citada unidad de ejecución (no se contempla la línea eléctrica de alta tensión de alimentación ni los posibles refuerzos), debiendo preverse, en consecuencia, las instalaciones eléctricas necesarias, no incluidas en el proyecto. Se ha presentado en la Plataforma de I-DE, la documentación precisa con la previsión de potencia acorde para el ámbito y su uso (Expte.: 9039206484).

5).- Aprobar, con carácter provisional, nuevamente el Plan Parcial del Sector S-5, del Plan General Municipal de Haro y su Documento Ambiental Estratégico, a instancia de la mercantil BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A. situado en el paraje de Almédora, redactado por los arquitectos Andrés Regueiro Ponce y Ana Resto y Cabrera.

6).- Publicar la presente resolución en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento así como comunicarlo a los interesados en el expediente.

7).- Elevar el expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como a la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual a los efectos oportunos.

8).- Dar cuenta de esta resolución en la próxima Comisión Municipal Informativa de Obras, Urbanismo y Vivienda.

Haro a 4 de diciembre de 2020

D.E: 2020/33377. Arch.: 2020/103 - 3 1 1 04. Dec.: 2020/7310

ALCALDESA PRESIDENTA