



## ACTA

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colegiado:</b>
PLN/2019/5	El Pleno

### DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

<b>Tipo Convocatoria</b>	Extraordinaria Motivo: «para adoptar acuerdos en plazo»
<b>Fecha</b>	28 de octubre de 2019
<b>Duración</b>	Desde las 9:30 hasta las 9:45 horas
<b>Lugar</b>	Salón de Plenos de la Casa Consistorial
<b>Presidida por</b>	Ana Belén Martínez Sánchez
<b>Secretario</b>	Myriam Torbado Martínez

### ASISTENCIA A LA SESIÓN

<b>DNI</b>	<b>Nombre y Apellidos</b>	<b>Asiste</b>
16578877V	Álvaro Mayoral Triana	SÍ
52615216W	Ana Belén Martínez Sánchez	SÍ
16523204G	Antonio Martínez Martínez	SÍ
16625840Z	Daniel Rey Rubio	SÍ
16625119Y	Diego Moreno Galilea	NO
16600196S	Enrique San Román Ortiz	SÍ
52234083W	José Martín Tejada	SÍ
16606779C	Judit Rodríguez Cámara	SÍ
16579641E	María Sonia San Román Olmos	SÍ
16577741P	María Teresa Herrero Sáenz	SÍ
09785560A	María Teresa Martínez Vega	NO



16622001Q	Rubén Gutiérrez Ruiz	SÍ
16608955B	Rubén Sáenz León	SÍ
<b>Excusas de asistencia presentadas:</b> 1. Diego Moreno Galilea: «Motivos personales»		

Asisten a la presente sesión la Sra. Tesorera D<sup>a</sup> Vanesa Ruiz Martínez y el Sr. Arquitecto municipal D. Pedro Soto Uruñuela.

Una vez verificada por la Secretaria la válida constitución del órgano, la Presidenta abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día

### A) PARTE RESOLUTIVA

#### Aprobación del acta de la sesión anterior

**Favorable**

**Tipo de votación:**

Unanimidad/Asentimiento

Visto el Acta de la Sesión anterior del Pleno celebrado el día 21 de octubre de 2019, por la Sra. Alcaldesa Presidenta se pregunta si algún miembro de la Corporación tiene que formular alguna observación. No habiendo observaciones, se acuerda por unanimidad aprobarla en todo su contenido.

#### **Expediente 1976/2018. Planeamiento de Desarrollo (Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en Calle Najeríl 6)**

**Favorable**

**Tipo de votación:** Unanimidad/Asentimiento

Asunto: Desestimación de la alegación presentada y aprobación definitiva del "Estudio de Detalle. Calle Najeríl 6. Villamediana de Iregua" promovido por la Comunidad de propietarios Villas del Iregua.

Visto el expediente de aprobación del Estudio de Detalle denominado "Estudio de Detalle. Calle Najeríl 6. Villamediana de Iregua", del que es promotor la Comunidad de Propietarios Villas del Iregua, en el que constan los siguientes antecedentes, informes y documentos:

I.- En fecha 29 de noviembre de 2018, se recibe en este Ayuntamiento la siguiente documentación técnica para la tramitación del Estudio de Detalle referido a la parcela nº 6 de Villamediana de Iregua, cuyo promotor es la Comunidad de propietarios Villas del Iregua: Borrador del Estudio de Detalle, redactado por la Sra. Arquitecta D<sup>a</sup> Celia Zorzano Gonzalo y Documento



Ambiental Estratégico, redactado por D. José Antonio Bustillo Ramírez (Biólogo y Consultor de Medio Ambiente).

II.- Este Estudio de Detalle tiene por objeto regular pormenorizadamente la futura edificación que ha de acoger la parcela de referencia, estableciendo, dentro del cumplimiento general de las determinaciones del Plan General municipal, y mediante una propuesta de ordenación interior, las superficies, edificabilidades y rasantes del conjunto, siendo 11 las propiedades afectadas por este Estudio de Detalle.

III.-Una vez emitidos los informes técnicos y jurídicos necesarios para la tramitación del referido Estudio de Detalle y realizado el trámite ambiental, con fecha 29 de abril de 2019 se recibe en el Ayuntamiento: Resolución nº181/2019, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Estudio de Detalle en C/ Najeríl, 6 de Villamediana de Iregua (EAE 02/2019), que es publicada en el Boletín Oficial de La Rioja (B.O.R.) en fecha 13 de mayo de 2019.

IV.-Como consecuencia de las consideraciones derivadas de esa tramitación ambiental previa, se aporta al Ayuntamiento, en fecha 22 de mayo de 2019, nuevo documento para aprobación inicial del Estudio de Detalle para continuar con la tramitación urbanística del mismo.

Dicho documento, redactado en mayo de 2019 por la Sra. Arquitecta D<sup>a</sup> Celia Zorzano Gonzalo, denominado "Estudio de Detalle. Calle Najeril 6. Villamediana de Iregua" y del que es promotor la Comunidad de Propietarios Villas del Iregua, es informado favorablemente por los Servicios Urbanísticos Municipales en fecha 23 de mayo de 2019.

V.-Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 24 de mayo de 2019 se aprueba inicialmente el referido Estudio de Detalle, denominado "Estudio de Detalle. Calle Najeríl 6. Villamediana de Iregua", del que es promotor la Comunidad de Propietarios Villas del Iregua.

VI.-El expediente es sometido a un período de información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja nº 66 de fecha 31 de mayo de 2019, y con esa misma fecha en el diario Noticias de La Rioja y en el tablón de edictos municipal y en su página web ([www.villamedianadeiregua.org](http://www.villamedianadeiregua.org)). Asimismo, se ha notificado personalmente a todos los propietarios afectados por el Estudio de Detalle.

VII.- Finalizado dicho periodo de información pública, consta que se ha presentado una única alegación en fecha 18 de junio de 2019 (R.E 2952) por D. Hermógenes Ciordia Pérez-Aradros, en nombre de la Comunidad de Propietarios de Calle Najeríl 10-12, tal y como se acredita en el certificado de Secretaría de fecha 9 de agosto de 2019.

VIII.- Mediante Providencia de Alcaldía de fecha 18 de agosto de 2019, se dispone que se remitan las alegaciones presentadas a los Servicios Técnicos y



jurídicos para su informe, y una vez emitidos éstos, se trasladen a la Comisión Informativa, para su estudio y propuesta de aprobación definitiva, que se elevará al Pleno en la próxima sesión que se celebre.

IX.- En cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía, en fecha 7 de octubre de 2019, se emite informe técnico por parte del Arquitecto Municipal, cuyo contenido fundamental es el siguiente:

*"III. INFORME*

*PRIMERO:*

*El instrumento de planeamiento vigente en el municipio es el Plan General Municipal (PGM) aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) el 7 de Junio de 2013 (BOR 17-06-2013).*

*El ámbito del Estudio de Detalle en tramitación se refiere a una parcela clasificada en dicho instrumento de planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, y calificadas dentro de la Zona de Ordenación "Residencial unifamiliar adosada" (art. 188 de las Normas Urbanísticas del PGM) en su totalidad.*

*Además de las condiciones generales de dicha zona de ordenación "Residencial Unifamiliar adosado", conforme el artículo 189 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villamediana, son de aplicación el resto de determinaciones que resulten de aplicación de entre las incluidas en el TITULO QUINTO "REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO" de esas mismas Normas.*

*Asimismo, la parcela no se incluye dentro de los elementos recogidos expresamente en el Catálogo del PGM; no obstante a este respecto, si fuera procedente, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 7/2004, de 18 de Octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.*

*SEGUNDO:*

*Las condiciones generales de dicha zona de ordenación "Residencial Unifamiliar adosado", conforme el artículo 189 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villamediana, son las siguientes:*

*"Artículo 189. Uso vivienda*

*Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas "residencial ordenación cerrada", "residencial ordenación abierta", "residencial unifamiliar aislada o pareada" y "residencial unifamiliar adosada", considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso de referencia o dominante...*

*3. Con la trama "residencial unifamiliar aislada o pareada" y "residencial unifamiliar adosada", se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la vivienda unifamiliar. Se regula básicamente su*



*edificabilidad y altura máxima.*

- a) *En las parcelas así calificadas se podrán edificar viviendas aisladas o pareadas en el primer caso, y aisladas, pareadas o adosadas en el segundo, siempre que se respeten los retranqueos señalados en la documentación gráfica y en el artículo 185 de las presentes Normas.*
- b) *En el caso de viviendas pareadas o adosadas no se permitirá la existencia de medianeras vistas tras la edificación de las mismas. Para ello se exigirá un proyecto conjunto de las edificaciones que se pretendan parear o adosar, o un documento notarial suscrito por los propietarios en el que se garantice ese extremo.*

*A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los aparcamientos, actividades deportivas y recreativas, jardinería y arbolado.*

- c) *Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25% de la ocupada en planta por el mismo...".*

#### TERCERO:

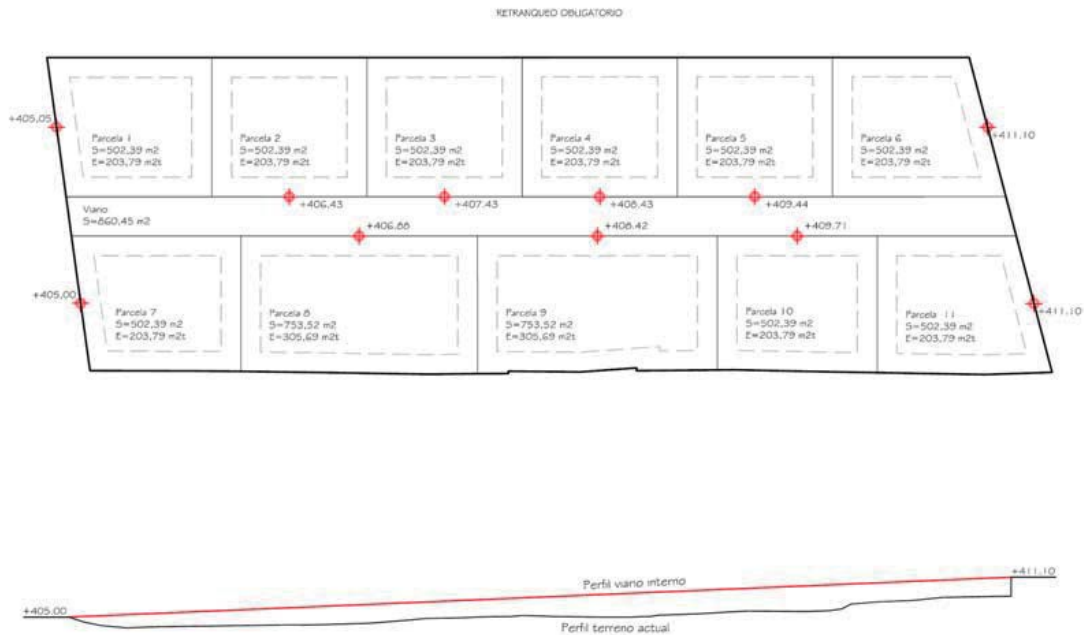
*Además del planeamiento de aplicación, visto el objeto del expediente que nos ocupa, se deben considerar las siguientes legislaciones; de forma particular, entre otras:*

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).*
- *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- *Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma.*
- *Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017.*

#### CUARTO:

*En fecha 29 de Noviembre de 2018, se recibe documentación técnica (Borrador y Documento Ambiental Estratégico) que plantea Estudio de Detalle de la parcela de referencia, dada la naturaleza de la misma, regulando pormenorizadamente la futura edificación que ha de acoger, estableciendo, dentro del cumplimiento general de las determinaciones del Plan General municipal, y mediante una propuesta de ordenación interior, las superficies, edificabilidades y rasantes del conjunto.*

*Dicha ordenación interior, en base a las 11 propiedades que pone de manifiesto el Estudio de Detalle sobre la parcela de referencia, se define en términos generales de la siguiente manera:*



Parcela	Superficie	Edificabilidad	Rasante
1	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+405,05
2	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+406,43
3	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+407,43
4	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+408,43
5	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+409,44
6	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+411,10
7	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+405,00
8	753,52 m <sup>2</sup>	305,69 m <sup>2</sup>	+406,88
9	753,52 m <sup>2</sup>	305,69 m <sup>2</sup>	+408,42
10	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+409,71
11	502,39 m <sup>2</sup>	203,79 m <sup>2</sup>	+411,10
Viario	860,45 m <sup>2</sup>		
	<b>6.889,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.445,49 m<sup>2</sup></b>	

La rasante de cada parcela se hace coincidir con la cota del viario interno en el punto medio del frente de cada parcela, excepto en las parcelas con frente a la vía pública (1, 6, 7 y 11) donde la rasante es la de la vía pública.

Revisada aquella documentación inicial, en fecha 9 de Enero de 2019, se emite informe previo (ref. VI-68AU-01-URB) de este mismo Servicio de Urbanismo, por el que entre otras consideraciones de carácter documental, se informa al Ayuntamiento sobre: "...la procedencia de comenzar los trámites administrativos relativos al inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Estudio de Detalle que nos ocupa, dando traslado al Órgano Ambiental de la Documentación digital recibida, conforme el procedimiento establecido en el artículo 29, y siguientes pertinentes, de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental...".

Remitida la documentación al órgano correspondiente en fecha 10 de Enero de 2019, este, Dirección General de Calidad Ambiental y Agua del Gobierno de La Rioja, comunica en fecha 16 de Enero de 2019 el inicio de la Fase de Consultas previstas en la legislación de aplicación para la elaboración del Informe



*Ambiental Estratégico del Estudio de Detalle, no habiéndose considerado por este Servicio de Urbanismo, en ese momento, por cuanto la documentación a consulta era la remitida por el propio Ayuntamiento de Villamediana y ya informada en el informe VI-68AU-01-URB, realizar ninguna consideración específica a mayores.*

*Realizado en consecuencia el trámite ambiental, con fecha 29 de Abril de 2019 se recibe en el Ayuntamiento: Resolución nº181/2019, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Estudio de Detalle en C/ Najeril, 6 de Villamediana de Iregua (EAE 02/2019). La publicación de dicha resolución en el Boletín Oficial de La Rioja (B.O.R.) se produjo en fecha 13 de Mayo de 2019.*

*Como consecuencia de las consideraciones derivadas de esa tramitación ambiental previa, se elabora el documento para aprobación inicial del Estudio de Detalle, que se aporta al Ayuntamiento en fecha 22 de Mayo de 2019 para continuar con la tramitación urbanística del mismo.*

*Con fecha 23 de Mayo de 2019, se emite informe previo de este Servicio de Urbanismo, de referencia VI-68AU-02-URB, por la que en relación a la documentación aportada hasta el momento se entiende que esta es acorde a lo establecido en el artículo 80 de la LOTUR:*

*"...Artículo 80. Estudios de detalle*

- 1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.*
- 2. Su contenido tendrá por finalidad:*
  - a) Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.*
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*
  - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*
- 3. Los estudios de detalle no podrán:*
  - a) Alterar el destino del suelo.*
  - b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.*
  - c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.*
  - d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.*
  - e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.*
- 4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.*



5. *Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones...";*

*y habiéndose procedido de forma previa a la tramitación ambiental correspondiente señalada, se entiende procedente seguir con la tramitación a que se refiere el artículo 92 de la LOTUR:*

*"...Artículo 92. Tramitación de estudios de detalle*

*1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente. Si el estudio de detalle fuese de iniciativa particular el plazo para acordar o denegar la aprobación inicial será de un mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.*

*2. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días mediante anuncio en el "Boletín Oficial de La Rioja" y, al menos, en un diario de difusión local.*

*3. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.*

*4. El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo se haya concluido el trámite de información pública.*

*5. Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja...".*

*En consecuencia, con fecha 24 de Mayo de 2019, se procede, por Resolución de la Alcaldía de Villamediana de Iregua, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle que nos ocupa, de tal manera que se procede, con posterioridad, a la pertinente información pública del Instrumento.*

*Durante la misma, y con fecha 18 de Junio de 2019, y según Certificado de existencia de alegaciones de fecha 9 de Agosto de 2019, se recibe escrito de alegaciones de la Comunidad de Propietarios de la C/ Najeríl, nº 10-12, representada por [REDACTED], que se aporta íntegramente en el apartado V. DOCUMENTACION ANEXA, posterior.*

*Visto todo lo anterior, se emite el presente en atención a la providencia de Alcaldía, de fecha 18 de Agosto de 2019, por la que:*

#### QUINTO:

*En consecuencia, visto el escrito de alegaciones en relación al Estudio de Detalle que nos ocupa, cabe señalar:*

- En cuanto a las consideraciones expuestas en el mismo de manera previa a las propias alegaciones, es necesario puntualizar en cuanto a la referencia a la ortofoto de la portada, que es una portada, como bien dice el propio*





*escrito, y que en nada interfiere esa imagen general de la zona con el objeto último de este Estudio de Detalle (ordenación, alineaciones y rasantes interiores) siendo meramente la trasposición de una de las ortofotos disponibles a día de hoy en los servidores habituales de consulta, lógicamente porque esas herramientas consultivas se van actualizando paulatinamente, situación nada sorprendente, en consecuencia; como ejemplo, véase las imágenes obrantes a la fecha de emisión de este informe, tanto en la Sede electrónica del Catastro, como en el Sistema de Información Urbanística del Gobierno de La Rioja, donde tampoco aparecen las obras señaladas en la alegación:*



[www1.sedecatastro.gob.es](http://www1.sedecatastro.gob.es) (24-09-2019)



[www.iderioja.larioja.org](http://www.iderioja.larioja.org) (24-09-2019)

*La no competencia del redactor del Proyecto de dichas obras también puesta de manifiesto en la alegación, aspecto que como en el caso anterior no tiene relación con el objeto último del Estudio de Detalle que nos ocupa, tampoco viene al caso en este expediente, máxime, cuando además existe en el archivo municipal, en relación al expediente propio correspondiente a aquellas (131/2017) Informe de 17 de Diciembre de 2017 del Colegio Oficial de Graduados en Ingeniería Rama Industrial e Ingenieros Técnicos Industriales de La Rioja (COGITIR) avalando dicha competencia en ese caso concreto (ver V. DOCUMENTACION ANEXA).*

*Por último, en lo relativo al incumplimiento del artículo 155 de las Normas Urbanísticas del PGM, en cuanto al número de vados que se pueden conceder a la parcela de referencia, que tampoco tiene relación con las cuestiones fundamentales del Estudio de Detalle a trámite, que dice textualmente:*

*"Artículo 155. Paso de vehículos sobre acera*

*Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.*

*El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:*

- a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.)*
- b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.*

*Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de*



vehículos de tamaño inferior a 100 m<sup>2</sup>. útiles, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Las características técnicas de los vados, en tanto en cuanto no sea aprobadas las Ordenanzas de Urbanización referidas en el artículo 30.2 de las presentes Normas, serán las determinadas por los Servicios Técnicos correspondientes.”;

no impide la posibilidad de que una parcela posea más de un vado, en casos justificados; con independencia de que dicha tramitación debe referirse a su expediente particular, y no a la de un Estudio de Detalle, figura de planeamiento que no tiene entre sus fines la posibilidad de referirse a espacios más allá de las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento, se considera, que una parcela de aproximadamente 6.850,00 m<sup>2</sup> de superficie, con alineación a dos calles no concurrentes, con un frente aproximado de 45,00 ml en la inferior, y un frente aproximado de 49,00 ml en la superior, y con una diferencia de rasante entre las alineaciones, de unos seis metros de desnivel, cuando la parcela y frente mínimos señalados para esta zona de ordenación (Residencial unifamiliar adosado) son de 140,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m<sup>2</sup> conforme el artículo 180 de las Normas Urbanísticas del PGM:

Dimensiones mínimas:

ZONA	USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	FRENTE ML
General	Residencial	360	10
General	Residencial Adosada	140	6
General	Residencial Aislada	400	10
Centro Histórico	Residencial	60	4
Industrial	Industria Adosada	500	14
Industrial	Industria Aislada	2000	25

, y atendiendo a lo especificado en el punto b) de las excepciones a que se refiere el artículo 155 de esas mismas Normas, es claramente una de ellas “...tamaño excepcional...” que puede venir al caso “...a juicio del Ayuntamiento...”.

Además, debe existir algún tipo de confusión, cuando en esas consideraciones previas, se argumenta, también fuera de toda relación con la tramitación del Estudio de Detalle, y en apoyo de lo anterior:

“...sin ir muy lejos, nuestra Comunidad con 24 viviendas no necesita más que UN solo vado...”

Ya que obran en el archivo municipal, sendos Decretos de la Alcaldía, de fechas 15 de Abril de 2005 28 de Abril de 2005 (ver V. DOCUMENTACION ANEXA) que dejan constancia que la Comunidad de Propietarios de la Calle Najeríl nº10-12, posee dos vados en la calle Najeríl, uno de 4 metros lineales, y otro de 3,50 metros lineales.

Para finalizar este punto, y como se ha anticipado en los diversos párrafos anteriores, y sin perjuicio de todo lo expuesto, ninguna de las consideraciones previas efectuadas por los alegantes tiene relación con el objeto y tramitación del Estudio de Detalle a que se refiere este expediente (GESTIONA 1976/2018) y en consecuencia no pueden ser consideradas al respecto.

- En lo que se refiere a las alegaciones propiamente dichas, estas se centran



fundamentalmente en las siguientes cuestiones:

1. Primeramente los alegantes se oponen a "...la definición de una rasante interna que sirva de apoyo a las edificaciones futuras, no tanto porque se defina, sino por cómo se define, en tanto que supone un incumplimiento de la LOTUR y el propio PGM de Villamediana..."; en este sentido, y como bien recoge la alegación, el Estudio de Detalle expone textualmente:

"...El presente Estudio de detalle se redacta para adaptar completar determinaciones (alineaciones y rasantes interiores) establecidas por el Plan General Municipal...";

dice también ese documento, como se ha anticipado en epígrafes anteriores:

"... La rasante de cada parcela se hace coincidir con la cota del viario interno en el punto medio del frente de cada parcela, excepto en las parcelas con frente a la vía pública (1, 6, 7 y 11) donde la rasante es la de la vía pública...".

En función de lo anterior, y considerando que el artículo 80.2.a) de la LOTUR, especifica claramente: "...2. Su contenido tendrá por finalidad: a) Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales..." y que como también recoge la alegación, examinado el Plan General, "...cuya previsión consta en el plano nº2 del Estudio de Detalle, para apreciar que el PGM no establece otras alineaciones y rasantes que las de los frentes a las calles Najeril y Caballeros Templarios..." todo ello en relación con el Estudio de Detalle en trámite, al no modificar este ni las rasantes establecidas en las Calles Najeril y Caballeros Templarios, ni las alineaciones establecidas por el PGM en esas calles, no se entiende a qué nuevas alineaciones y rasantes se refiere la alegación, ya que el Estudio de Detalle simplemente prevé rasantes y alineaciones con carácter interior, y respetando en cualquier caso los retranqueos señalados en el PGM para la zona de ordenación (Residencial unifamiliar adosado) de conformidad con el artículo 185 de las Normas Urbanísticas del PGM:

ZONA	USO	Frontal ml		
		Frontal ml	Lateral ml	Trasero ml
General	Residencial- R. Abierta	-	-	-
General	Residencial Adosada	3	-	3*
General	Residencial Aislada	3	3**	3**
Centro Histórico	Residencial	-	-	-
Industrial	Industria Adosada	8***	3	3
Industrial	Industria Aislada	3	-	3

En consecuencia, vistas las características de la parcela de referencia (Superficie, dimensión y posición de las alineaciones exteriores entre ellas, desnivel existente entre esas alineaciones, y resto de problemática vinculada que claramente pone de manifiesto la propia alegación al no haber establecido el PGM rasantes ni alineaciones interiores) es clara, de conformidad con el artículo 80.1 de la LOTUR "1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales..." la procedencia de la redacción y tramitación del Estudio de Detalle planteado, que además, en este punto, prever rasantes o alineaciones que tienen carácter interior, no modificando ni las rasantes y alineaciones exteriores, ni los



retranqueos, establecidos todos ellos por el PGM, es totalmente, en su actual formulación, ajustado tanto a la LOTUR, como al propio PGM de Villamediana.

2. En segundo lugar, en cuanto a la argumentación relativa a: "...la definición de una rasante interna que sirva de apoyo a las edificaciones futuras, no tanto porque se defina, sino por cómo se define, en tanto que supone... una falta de respeto a los derechos adquiridos por nuestras propiedades..." incidiéndose en este sentido en la casuística a que se refiere el artículo 80.3.e) de la LOTUR "...Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes..." no alterando el instrumento en trámite, ni los retranqueos establecidos por la ordenación, ni la edificabilidad y alturas máximas señaladas por el planeamiento, ni en la parcela sobre la que se plantea el Estudio de Detalle, ni sobre sus colindantes, no se entiende en qué punto el Estudio de Detalle altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En cuanto al perjuicio señalado, no se considera que la aprobación del Estudio de Detalle, suponga ningún perjuicio para los predios colindantes, máxime cuando dicha alegación se apoya trayendo a colación un expediente de obras de urbanización, que ya de entrada no procede a los efectos de la actual tramitación, por ser expedientes independientes, como ya ocurría con las consideraciones previas (obras de urbanización esas, que además en nada han afectado a las zonas de retranqueo con los colindantes).

Asimismo, y en relación al artículo 92 de las Normas Urbanísticas del PGM, relativo a Obras de Urbanización en Interior de Parcela, que se invoca en este sentido, es necesario aclarar que el Estudio de Detalle a trámite (porque lógicamente no está dentro de los fines que la LOTUR otorga a tales instrumentos) no establece ninguna condición de Urbanización de interior de parcela, nueva, a mayores de las que contiene el propio Plan General de Villamediana, que pueda suponer perjuicios para los predios colindantes respecto de la actual situación que contempla el planeamiento.

A mayores, teniendo en cuenta lo especificado en el propio artículo 92.3 de las Normas Urbanísticas del PGM a que alude la alegación:

"...3.- Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes..."

y el 92.4 de esas mismas Normas, que desconoce la alegación:

"...4.- El señalamiento del plano rasante de referencia para cada uno de los cuerpos constructivos se atenderá a los criterios expresados en las \* Definiciones (artículo 12 de las presentes Normas). En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción..."

Para los terrenos que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general.



y todo ello, teniendo en cuenta igualmente, que el Ayuntamiento de Villamediana, aún no ha concedido ninguna Licencia de obras de nueva planta en la parcela sobre la que se plantea el Estudio de Detalle, y , como en el caso anterior, vistas las características de la parcela de referencia (Superficie, dimensión y posición de las alineaciones exteriores entre ellas, desnivel existente entre esas alineaciones,... y resto de problemática vinculada que claramente pone de manifiesto la propia alegación al no haber establecido el PGM rasantes ni alineaciones interiores) es más que procedente, en total concordancia además con las determinaciones de esos artículos 92.3 y 4 de las Normas Urbanísticas del PGM, y precisamente para evitar discrecionalidades que sí podrían llegar a ocasionar perjuicios a los predios colindantes, la redacción y tramitación del Estudio de Detalle que nos ocupa.

Por último en este sentido, precisar, que cuando el escrito de alegaciones se asevera: "...que no existe continuidad con la altimetría de los predios colindantes, requerida por el PGM." se desconoce parcialmente también el artículo 92.3 de las Normas Urbanísticas del PGM, que permite las variaciones justificadas, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes, pero no haciéndolo determinante, máxime teniendo en cuenta que es igualmente de aplicación lo establecido en el artículo 92.4 en terrenos con determinadas características complejas: tamaño, configuración o altimetría, como los que nos ocupan.

3. Finalmente, en cuanto al señalamiento de que "Tácitamente el Estudio de Detalle, tal como está expuesto, aumenta la edificabilidad de las parcelas..." es una afirmación totalmente infundada por cuanto en ningún documento del mismo consta otra edificabilidad que la señalada por el planeamiento, limitándose el instrumento a "la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento" sin exceder en ningún momento los fines que le confiere el Artículo 80 de la LOTUR.

La formalización de la edificabilidad correspondiente a "La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento" que propone el Estudio de Detalle, se materializará en el/os respectivo/s proyecto/s de edificación que se redacte/n en su día. Lógicamente, dichos Proyectos deberán de contar con el correspondiente Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, con el informe del organismo autonómico en materia de Habitabilidad, y con el propio informe urbanístico de este Servicio municipal, garantizando el estricto cumplimiento de los parámetros y determinaciones del PGM y resto de normativa de obligado cumplimiento que resulten de aplicación.

Asimismo, en ese sentido, y cara a las futuras licencias que se concedan, incluso en cuanto a la ya concedida en relación al Proyecto de Urbanización constantemente aludido por los alegantes, por más que aquel expediente esté al margen de la tramitación que nos ocupa, y en relación a los "derechos adquiridos" señalados en el escrito, se recuerda, de conformidad con el artículo 193.4. de la LOTUR:

"...4. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público..."

#### **IV. CONCLUSION**



El técnico que suscribe, examinada la documentación aportada, y a la vista del planeamiento y la legislación vigentes, según su leal saber y entender, y con las consideraciones que se acaban de poner de manifiesto, no alterando el instrumento en trámite, ni los retranqueos establecidos por la ordenación, ni la edificabilidad y alturas máximas señaladas por el planeamiento, ni en la parcela sobre la que se plantea el Estudio de Detalle, ni sobre sus colindantes, y vistas las características de la parcela (Superficie, dimensión y posición de las alineaciones exteriores entre ellas, desnivel existente entre esas alineaciones,...) y resto de su casuística, entiende la procedencia de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para este suelo urbano, previendo pormenorizadamente sus rasantes y alineaciones de carácter interior, así como la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en total concordancia además con las determinaciones del artículo 92.3 y 4 de las Normas Urbanísticas del PGM, y estima que el documento que nos ocupa, es acorde con lo establecido en el artículo 80-ESTUDIOS DE DETALLE de la LOTUR.

Por todo lo anterior, **INFORMA:**

- **Desfavorablemente las alegaciones presentadas en la fase de información pública por la Comunidad de Propietarios de la C/ Najeríl, nº 10-12; y en consecuencia, es procedente que el Ayuntamiento continúe con la tramitación establecida en el artículo 92 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)."**

**X.-** En cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía, en fecha 9 de octubre de 2019, se emite informe por parte de Secretaría, del que procede destacar los siguientes apartados:

#### **"INFORME**

**PRIMERO.-** En cuanto a la procedencia del escrito de alegaciones presentado por [REDACTED], en nombre de la Comunidad de Propietarios de Calle Najeríl 10-12, en fecha 18 de junio de 2019, contra la aprobación inicial del Estudio de Detalle referido a la parcela sita en C/ Najeríl nº 6, procede hacer las siguientes consideraciones:

- Se trata del ejercicio de un derecho reconocido en la Ley, tanto en la LOTUR, como en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que recoge, en su artículo 5.e), el derecho a *participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.*
- El escrito de alegaciones es interpuesto dentro del plazo de veinte



días de exposición pública, previsto en el artículo 92 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

**SEGUNDO:** En cuanto a la legitimación para presentar el escrito de alegaciones, ésta es apreciada por lo indicado anteriormente, respecto al derecho a formular alegaciones en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental, siendo además el recurrente, en este caso, propietario de un inmueble en la misma calle, en el número 10-12.

Otra cuestión distinta será que la representación de [REDACTED] respecto a la Comunidad de Propietarios C/ Najeril nº 10-12 no queda debidamente acreditada, pues no presenta ningún documento que acredite tal circunstancia, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

Y, no obstante, en caso de actuar en nombre de dicha Comunidad de Propietarios, los trámites con la Administración deberán llevarse a cabo de forma electrónica obligatoriamente, por tratarse de un sujeto para los que la Ley establece dicha obligación, según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

**TERCERO:** Por todo lo dicho anteriormente, procedería admitir a trámite el escrito de alegaciones presentado por [REDACTED] en fecha 18 de junio de 2019 (R.E 2952) contra la aprobación inicial del Estudio de Detalle referido a la parcela sita en C/ Najeril nº 6.

**CUARTO:** El órgano competente para su resolución es el Pleno, en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**QUINTO:** Al no establecer la Ley plazo concreto para la contestación de alegaciones, consideraremos que el plazo máximo para la resolución de este procedimiento y para la notificación del acto que le ponga término es de dos meses, desde la aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.4 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, siendo el sentido del silencio administrativo desestimatorio, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 39/2015.

**SEXTO:** Respecto a las cuestiones de fondo planteadas en esta alegación, me remito a lo señalado en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, en fecha 7 de octubre de 2019, en el cual se describen todas



ellas y se contestan exhaustivamente, y cuyo contenido ha sido transcrito anteriormente en el apartado Antecedentes, el cual señala en sus conclusiones que:

*El técnico que suscribe, examinada la documentación aportada, y a la vista del planeamiento y la legislación vigentes, según su leal saber y entender, y con las consideraciones que se acaban de poner de manifiesto, no alterando el instrumento en trámite, ni los retranqueos establecidos por la ordenación, ni la edificabilidad y alturas máximas señaladas por el planeamiento, ni en la parcela sobre la que se plantea el Estudio de Detalle, ni sobre sus colindantes, y vistas las características de la parcela (Superficie, dimensión y posición de las alineaciones exteriores entre ellas, desnivel existente entre esas alineaciones,...) y resto de su casuística, entiende la procedencia de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para este suelo urbano, previendo pormenorizadamente sus rasantes y alineaciones de carácter interior, así como la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en total concordancia además con las determinaciones del artículo 92.3 y 4 de las Normas Urbanísticas del PGM, y estima que el documento que nos ocupa, es acorde con lo establecido en el artículo 80-ESTUDIOS DE DETALLE de la LOTUR.*

**SÉPTIMO:** Por todo cuanto antecede, procede informar favorablemente sobre los siguientes aspectos:

- La **desestimación de las alegaciones presentadas** en la fase de información pública por [REDACTED], en fecha 18 de junio de 2019 (R.E 2952), por resultar improcedentes, por los motivos señalados en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 7 de octubre de 2019.
- Y, en consecuencia, y considerando que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, es procedente que el Ayuntamiento **continúe con el procedimiento**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), **proponiendo por parte de la Alcaldía la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, al Pleno**, para su posterior publicación y notificación a los interesados, así como remisión de copia a la Comunidad Autónoma de La Rioja."

Por todo cuanto antecede y, en virtud de la legislación aplicable, que viene recogida fundamentalmente en los siguientes preceptos:

- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), fundamentalmente los artículos 11.2.h), 80, 89, 92,





93, 94, 95, 96 y 193.4.

- RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, especialmente los artículos 65, 66 y 140.
- Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua, fundamentalmente el Título V (artículos 178 a 250).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma.
- Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículos 21.1.j) y 22.2.c), entre otros.

En virtud de lo dispuesto en la normativa indicada y demás normativa de aplicación, tras el examen y deliberación de la propuesta de Alcaldía, y visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa, el Pleno, por unanimidad,

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Desestimar las alegaciones presentadas en la fase de información pública por [REDACTED], en fecha 18 de junio de 2019 (R.E 2952), por resultar improcedentes, por los motivos señalados en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 7 de octubre de 2019, cuyo contenido ha sido transcrito anteriormente.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido a la parcela sita en C/ Najeríl nº 6, de Villamediana de Iregua, promovido por la Comunidad de propietarios Villas del Iregua.

**TERCERO.-** En el plazo de quince días hábiles desde su aprobación, remitir para su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, de acuerdo con lo establecido por el artículo 140.6 del Reglamento de Planeamiento y por el artículo 32 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, la siguiente



documentación:

- La resolución por la que se aprueba definitivamente el estudio de detalle y una referencia a la dirección electrónica en la que se pondrá a disposición del público el contenido íntegro de estudio de detalle.
- Una referencia al Boletín Oficial de La Rioja en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

**CUARTO.-** Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

**QUINTO.-** Remitir una copia del presente Acuerdo a la Comunidad Autónoma de La Rioja para su registro, archivo y publicidad, según lo previsto en el artículo 92.5 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

**SEXTO.-** Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para suscribir y firmar toda clase de documentos y en general para todo lo relacionado con este asunto.

### **Expediente 1673/2019. Aprobación o Modificación de Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por derechos de examen**

**Favorable**

**Tipo de votación:**

Unanimidad/Asentimiento

En relación con el expediente relativo a la aprobación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por derechos de examen de Villamediana de Iregua, la Sra. Alcaldesa Presidenta emite la siguiente propuesta de acuerdo que ha sido sometida a informe de la Comisión Informativa, y se eleva al Pleno de la Corporación para que se adopte los acuerdos que procedan:

Visto el informe de Tesorería/Intervención de fecha 15 de octubre de 2019 relativo a la tramitación del mismo, e informe económico referido al coste de los derechos de examen de la misma fecha.

Vista la normativa aplicable contenida en:

- Los artículos 15 al 21y 24 y 25 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- Los artículos 22.2. e) y 107 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 6 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos



En base a lo anterior, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación provisional por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por mayoría simple de los miembros presentes.

En virtud de lo dispuesto en la normativa indicada y demás normativa de aplicación, tras el examen y deliberación de la propuesta de Alcaldía y visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa, el Pleno, por unanimidad, **ACUERDA:**

**PRIMERO.** Aprobar provisionalmente la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por derechos de examen del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, con el texto que figura en el expediente.

**SEGUNDO.** Exponer al público el anterior Acuerdo mediante anuncio que se insertará en el tablón de anuncios municipal durante el plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente al de publicación de dicho anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, dentro del cual los interesados podrán examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

**TERCERO.** En caso de que no se presentasen alegaciones al expediente en el plazo anteriormente indicado, el Acuerdo se entenderá definitivamente aprobado, sin necesidad de Acuerdo plenario, de conformidad con el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**