
ACUERDO Pleno de 23 de diciembre de 2024

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL NÚM. 11 PARA EL AJUSTE DE LAS GARANTÍAS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 89 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Teniendo en cuenta los siguientes **antecedentes**:

Mediante Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en su sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2024 (núm. Acuerdo 121), se aprobó provisionalmente la propuesta de "*Modificación Puntual núm. 11 del Plan General Municipal de Calahorra, para el ajuste de las garantías en actuaciones de urbanización establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística*", redactado por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento).

El objeto de la propuesta es la modificación del Plan General Municipal de Calahorra (PGM), que afecta a la Ordenanza de Urbanización (Título III), en concreto, a las fórmulas establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística para calcular el coste de las obras, a efectos de aplicar, sobre dicho coste, los porcentajes establecidos para la determinación del importe de las garantías en las diversas actuaciones de urbanización.

La propuesta, junto con el expediente completo, fue remitida con fecha 5 de octubre de 2024 a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR), al objeto de que emitiera el informe al que se refiere el artículo 90.1.c) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) con fecha 26 de septiembre de 2024.

Con fecha 19 de noviembre de 2024 se recibió el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2024, por el que se asume el Informe de la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR).

Dicho Informe reproduce el Informe emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de 22 de octubre de 2024, que, si bien **informa favorablemente** el contenido de la modificación propuesta desde el punto de vista técnico, realiza una serie de recomendaciones.

Con fecha 10 de diciembre 2024 se ha emitido informe sobre dichas recomendaciones, por la TAG de Urbanismo (Planeamiento), con el siguiente contenido:

- 1.- *En primer lugar, el Informe COTUR señala que debería enfatizarse en la memoria de la modificación en el interés general de la misma, ya que el aspecto señalado no parece demasiado*

convincente, puesto que no parece que exista relación directa entre menor fianza y mayor facilidad en la ejecución subsidiaria municipal y viceversa.

2.- En segundo lugar, el Informe indica que la aplicación del apartado 5 del artículo 89 en su nueva redacción puede conllevar problemas de arbitrariedad e inseguridad jurídica, pues después de una regulación de la cuantía del aval tan exhaustiva, se deja una válvula de escape que incluye términos como “casos excepcionales” y “debidamente justificados”, conceptos poco determinados jurídicamente.

En relación con estas observaciones, debe indicarse que la Memoria de la Modificación Puntual motiva su necesidad en un interés general bien claro: que las garantías en actuaciones de urbanización de iniciativa privada resulten ajustadas a los precios de mercado y a las diversas casuísticas, es decir, se pretende una revisión de las fórmulas previstas por el Plan General para el cálculo de los costes de las obras, a efectos de aplicar, sobre dichos costes, los porcentajes establecidos para la determinación del importe de las garantías a depositar por los promotores de las actuaciones de urbanización.

Estas garantías son adicionales a la garantía legal, establecidas por el Plan General para que, en el caso de que se produzcan situaciones indeseadas de insolvencia o desistimiento de la ejecución del planeamiento por parte de los promotores, el Ayuntamiento disponga de un depósito en cuantía igual a la de los costes reales de urbanización, con referencia a los precios de mercado.

Pero esta garantía no puede ser una carga excesiva para los promotores, lo que, indudablemente, sucedería si la garantía adicional requerida se alejara o no se ajustara a los precios de mercado.

Por este motivo, existen razones de interés público que imponen la debida conciliación entre la lógica prudencia y exigencia de garantía calculada sobre los costes reales, - para que la Administración pueda actuar con solvencia en situaciones de crisis- , y la necesidad de que las cargas que se imponen a los promotores o a los propietarios del suelo sean justas y proporcionales.

En atención a los principios que se postulan de proporcionalidad y adecuada garantía, la Modificación Puntual propone la introducción de la excepcionalidad en el apartado 5 del artículo 89.

Por lo expuesto, se propone la siguiente nueva redacción:

No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente justificados en los que se demuestre, mediante un procedimiento contradictorio con audiencia al interesado, que el presupuesto tomado como referencia no se ajusta a los principios expresados de proporcionalidad y realidad de los costes, se podrá admitir un presupuesto diferente para el establecimiento de la garantía correspondiente.

El Informe propone así asumir las recomendaciones realizadas por el Informe de la COTUR, introduciendo el texto que luego se reproduce en el apartado 1.7 de la Memoria, y dar nueva redacción al apartado 89.5 de la Normativa Urbanística (Anexo "Estado modificado"), en el sentido expuesto.

Considerando la siguiente **fundamentación jurídica**:

Los artículos 104.1 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), respecto de los procedimientos de modificación de planeamiento que, por su naturaleza y alcance, no constituyen una modificación a nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo.

El artículo 901.c) de la LOTUR, que regula el procedimiento de aprobación de las modificaciones de plan general de determinaciones de desarrollo, correspondiendo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja su informe previo a su aprobación definitiva cuando se trata de municipios de más de 5.000 habitantes.

El artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), que atribuye al Pleno de la Corporación la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como el artículo 47.2.11) que exige el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación la adopción de aquellos acuerdos que corresponda adoptar en la tramitación de instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

El artículo 70.2 de la citada LRBRL, que señala que el articulado de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.

En igual sentido, el artículo 97.2 LOTUR, que señala que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, junto con el articulado de sus normas, se publicarán en el Diario Oficial de La Rioja.

Vistos

- El Informe-propuesta de la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento).
- El Informe previo de Secretaría, conforme al artículo 3.3, apartados c) y d).7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.

Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesión de fecha 17 de diciembre de 2024.

El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, con trece votos a favor (10 del Grupo Municipal del Partido Popular, 2 del Grupo Municipal de VOX y 1 del Grupo Municipal de Izquierda Unida) y ocho

votos en contra (del Grupo Municipal del Partido Socialista) de los veintiún miembros asistentes que de derecho y hecho integran la Corporación, **ACUERDA:**

Primero.- Aprobar definitivamente el documento-propuesta técnica de la Modificación Puntual núm. “Modificación Puntual núm. 11 del Plan General Municipal de Calahorra, para el ajuste de las garantías en actuaciones de urbanización establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística, redactado por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), en la versión de diciembre de 2024, que asume las recomendaciones realizadas por el Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR), incorporando el siguiente texto en el apartado 1.7 in fine y dando nueva redacción al artículo 89.5 de la Normativa Urbanística, que figura en el Anexo “Estado Modificado” del documento-propuesta:

Finalmente, a la vista de la diversidad de la casuística existente, se plantea recoger una cláusula que prevea supuestos excepcionales en los que justificadamente se admita un presupuesto distinto.

En efecto, existen razones de interés público que imponen la debida conciliación entre la lógica prudencia y exigencia de garantía calculada sobre los costes reales, - para que la Administración pueda actuar con solvencia en situaciones de crisis- , y la necesidad de que las cargas que se imponen a los promotores o a los propietarios del suelo sean justas y proporcionales.

La excepcionalidad debe derivarse, precisamente de los principios que se postulan de proporcionalidad y adecuada garantía, por este motivo, se propone la introducción de un apartado 5 en el artículo 89, con el siguiente texto:

“5. No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente justificados en los que se demuestre, mediante un procedimiento contradictorio con audiencia al interesado, que el presupuesto tomado como referencia no se ajusta a los principios expresados de proporcionalidad y realidad de los costes, se podrá admitir un presupuesto diferente para el establecimiento de la garantía correspondiente”.

Segundo.- Publicar en el Boletín Oficial de La Rioja, en el Portal de Transparencia de la web municipal, así como en el Tablón Edictal, el presente Acuerdo de aprobación definitiva, junto con el documento-propuesta de Modificación Puntual, que contiene el articulado de las Normas Urbanísticas objeto de modificación.

Tercero.- Remitir a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja una copia del documento aprobado definitivamente para su registro, archivo y publicidad.

Cuarto.- Dar traslado del presente Acuerdo a las Áreas de Urbanismo y Secretaría.

