

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 12 de junio de dos mil nueve, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

"PROYECTO DE ACTUACION Y REPARCELACION DEL SECTOR SSUNC NI-5. C/ DON SANDALIO PEREZ. ALDEA DEL REY NIÑO. TRAMITE DE APROBACION DEFINITIVA.

PROMOTOR: GREDOS SOL HOTEL, S.L. Rpte. Don Adriano Reguillo Extremera. C/ Huerta de Castañeda, 32. Madrid.

TECNICO REDACTOR: MIGUEL ANGEL HERRADOR RUIZ

EMPLAZAMIENTO: SECTOR SSUNC NI-5. C/ Don Sandalio Pérez. ALDEA DEL REY NIÑO. ÁVILA.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS: - Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).- Registro de la Propiedad de Ávila.- Servicio Territorial de Fomento.-

TERRENOS AFECTADOS: 1) Finca de 6.636 m2. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ávila al Tomo 2088, Libro 12 de Aldea del Rey Niño, Folio 188, Finca 907, inscripción 2. Referencia Catastral: 2743301UK5924S0001FI. 2) Viario existente de 1.245 m2.

Examinado el expediente, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.- El Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación detallada de los terrenos afectados, el cual se proyecta ejecutar mediante el instrumento de gestión reseñado en el encabezamiento, es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente el 1 de junio de 2005 (BOP de 4/07/2005), modificado mediante Orden de 11/05/2007 (BOP 4/07/2007) así como el Estudio de Detalle del Sector aprobado por el Pleno Municipal el 24 de abril de 2009 (BOP nº. 92 de 19/05/09 y BOCyL nº 93 de 20/05/09).

II.- INICIO DE TRAMITACION.- Con fecha 7 de mayo de 2007 (nº registro 9742), el propietario único del sector presentó para su tramitación Proyecto Estudio de Detalle y Reparcelación del sector SSUNC NI-5. C/ Don Sandalio Pérez - Aldea del Rey Niño, visados respectivamente por el COACyLE el 28/09/06 y el 19/04/07 sobre el que se adoptó acuerdo de aprobación inicial con la consideración de que el proyecto reparcelatorio se tramitaba como Proyecto de Actuación de propietario único por el sistema de concierto.

Dicho proyecto fue complementado y refundido por el que finalmente fue presentado con fecha 6 de febrero de 2009 (nº registro 2538), redactado por el Arquitecto Don Miguel Ángel Herrador Ruiz y visado por el COACyLE el 22/12/08 y 6/02/09.

A la vista de la documentación aportada que luego se relaciona, se procedió a su correspondiente tramitación inicial de forma conjunta y simultánea con el Estudio de Detalle del sector.

III.- DOCUMENTACION.- La documentación que conforma el Proyecto de Actuación, responde al siguiente índice:

1. Memoria expositiva. 1.1. Antecedentes. 1.2. Condiciones generales de aplicación. 1.3. Plano de ordenación. 1.4. Sector. 1.5. Ficha del sector. 2. Memoria descriptiva. 2.1. Objeto de reparcelación. 2.2. Formalización de la ordenación. 2.3. Inscripción y registro. 2.4. Reparcelación. 3. Memoria justificativa. 3.1. Identificación de la entidad urbanizadora. 3.2. Criterios de la ordenación. 3.3. Reparto de suelo. 3.4. Reparto de cargas. 3.5. Criterios de valoración. 3.6. Justificación y descripción de la ordenación. 3.7. Tamaño y forma de las parcelas. 3.8. Usos y edificabilidad de las parcelas. 3.9. Cédulas urbanísticas. 3.10. Exenciones fiscales. 3.11. Inscripción registral. 3.12. Tramitación del proyecto. 4. Memoria de gestión. 4.1. Plazo de ejecución. 4.2. Garantía de la actuación. 4.3. Cuenta de liquidación. 5. Reparcelación. 5.0. Sector. 5.1. Características de la finca aportada. 5.2. Identificación de la entidad urbanizadora. 5.3. Parcela aportada. 5.4. Parcelas resultantes. 5.5. Normativa urbanística.

PLANOS: 01 Situación y emplazamiento. 02 Parcela matriz. 03 Reparcelación. 04 Ordenación. F01-F23 Fichas de parcela nº 1 a 23.

Complementariamente al proyecto de reparcelación se tramita en expediente aparte el

proyecto de urbanización del sector, de la misma manera que se resolverá sobre la ordenación del mismo en el Estudio de Detalle tramitado simultáneamente.

IV.- APROBACION INICIAL DEL EXPEDIENTE.- A la vista del Proyecto del Estudio de Detalle y de reparcelación presentado para el desarrollo del Sector SSUNC NI-5 C/ Don Sandalio Pérez del Barrio Anexionado de Aldea del Rey Niño, promovido por GREDOS SOL HOTEL, S.L. y redactado por Don Miguel Ángel Herrador Ruiz.

Y considerando lo establecido en los artículos 80 a 90 y 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 259 a 263 de su Reglamento, respecto a la tramitación del proyecto reparcelatorio, para lo que inicialmente es suficiente la documentación aportada, sin perjuicio de que deba completarse a lo largo del procedimiento que sigue, la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 16 de noviembre de 2007 acordó:

“Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle y proyecto reparcelatorio para el desarrollo del Sector SSUNC NI-5 del Barrio Anexionado de Aldea del Rey Niño, promovido por GREDOSOL HOTEL, S.L. y redactado por Don Miguel Ángel Herrador Ruiz, visado por el COACyLE el 7/05/07 en los términos que siguen: a) Deberán presentarse como proyectos separados el Estudio de Detalle por un lado, y el proyecto reparcelatorio por otro, debiendo formar parte de este el correspondiente proyecto de actuación dentro del sistema de concierto. b) Dichos proyectos deberán corregirse suprimiendo toda referencia a la legislación urbanística que no sea la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento. c) Deberá establecerse la correspondiente reserva para la construcción de viviendas protegidas en un porcentaje del 10%.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado y su posterior documentación en el mismo.

Tercero: Remitir una copia de la aprobación inicial a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe el Servicio Territorial de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, nº.7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Quinto: Notificar el acuerdo adoptado a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro. Asimismo, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, y la practica de los asientos que correspondan, a cuyo efecto se faculta al promotor del expediente para la aportación de la citada certificación que deberá expedirse al día de la fecha. Igualmente se aportará certificación descriptiva y gráfica original expedida por el Centro de Gestión Catastral. Si a la vista de dichas certificaciones aparecen nuevos interesados en el expediente, se les dará traslado igualmente de los acuerdos que se adopten.

Sexto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Dicha aprobación se notificará igualmente a la Administración del Estado, a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia”.

V.- INFORMACION PUBLICA.- El expediente de referencia fue sometido al trámite de información pública mediante anuncio publicado en el Diario de Ávila de 5/12/07, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 238 de 10/12/07 y en el BOCyL nº 247 de 21/12/07. Así mismo, fueron igualmente notificados a los interesados que figuran en el expediente. Durante el período de un mes de exposición pública del expediente no se formularon alegaciones.

VI.- FUNDAMENTACION JURIDICA.- Los razonamientos jurídicos que deben tenerse en cuenta en la resolución del expediente son los que se reproducen a continuación como Fundamentos de Derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION. El proyecto presentado responde a las previsiones de gestión y desarrollo contenidas en el Estudio de Detalle del sector SSUNC. NI-5

"CALLE DON SANDALIO PEREZ - ALDEA DEL REY NIÑO", aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 24 de abril de 2009 (BOP nº 92 de 19/05/09 y BOCyL nº 93 de 20/05/2009) en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento el 1 de junio de 2005 (publicado íntegramente en el BOP de 4/07/2005), modificado mediante Orden de 11/05/2007 (BOP 4/07/2007).

En cuanto a las obras de urbanización, éstas son objeto del correspondiente proyecto que se tramita en expediente aparte, respecto a las cuales se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 198 RUCyL, así como las condiciones técnicas que deben observarse en la redacción de proyectos de urbanización establecidas por el Plan General de Ávila (Anexo B del volumen de Normativa del PGOU, cuyo contenido coincide con el publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 187, de 16 diciembre de 1998, fascículo 5º, págs. 218 a 240).

SEGUNDO.- INICIATIVA URBANÍSTICA. El Proyecto de Actuación reseñado ha sido presentado al amparo de lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el art. 260.2 RUCyL por el propietario de los terrenos afectados, teniendo en cuenta que el Proyecto de Actuación en el sistema de concierto es un instrumento de gestión urbanística que abarca una unidad de actuación y que tiene por objeto garantizar que se lleve a efecto la actuación urbanística en sus dos vertientes: ejecución física mediante proyecto de obras de infraestructuras y urbanización, y ejecución jurídica mediante un proyecto de equidistribución (art. 75. Ley 5/1999).

En el Proyecto de Actuación presentado se ha tramitado de forma conjunta con el Proyecto de Urbanización que se tramita en expediente aparte. El cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho proyecto se hará con cargo al propietario de los terrenos afectados por la actuación urbanística, quien deberá sufragar los costes de la urbanización previstos en el planeamiento. En consecuencia, el citado proyecto constituye el instrumento necesario para el desarrollo de todas las determinaciones exigidas por el planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, en los términos que también recoge el art. 68 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los arts. 198 a 205 RUCyL).

Asimismo, debe tenerse en cuenta que tanto los Proyectos de Actuación como de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, no pudiendo contener determinaciones propias de dicho planeamiento, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (art. 95 LUCyL).

TERCERO.- DETERMINACIONES. El Proyecto de Actuación que se tramita incluye entre sus determinaciones la reparcelación de las fincas, definición de derechos, y valoración y adjudicación de parcelas resultantes (arts. 244 a 248 RUCyL). Como consecuencia de ello, diremos que tiene por objeto expresar literaria y gráficamente con carácter vinculante, de acuerdo con las determinaciones del Plan General que le legitima y al que ejecuta, la localización y descripción de las superficies de suelo y sus aprovechamientos que han de adjudicarse a los propietarios del suelo y a la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, así como determinar y distribuir la carga urbanizadora. Así pues, la delimitación de la Unidad de Ejecución proyectada por el Plan General y recogida en el correspondiente Estudio de Detalle describe literal y gráficamente la realidad física de los terrenos, incluyendo la situación jurídica de los mismos, con lo que el promotor del expediente asume cualquier responsabilidad que se derive sobre la omisión, error o falsedad de sus declaraciones.

Examinado entonces el proyecto, resulta que incluye la delimitación del área del sector SSUNC. NI-5 ALDEA DEL REY NIÑO, señala las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, así como las reservas para centros culturales y docentes públicos y demás servicios de interés social.

Con anterioridad al inicio de la ejecución material del planeamiento, es decir a la urbanización y edificación de los terrenos, es necesario que se haya procedido a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del propio Plan (art.18.3 c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), lo cual se produce en este caso con la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación. Igualmente, deberá haberse aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización que se tramita simultáneamente. Todo ello,

conforme lo establecido en el art. 240 a 249, en relación con el art. 262 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como consecuencia entonces de lo dispuesto en el art. 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León procede tener en cuenta en la resolución sobre la aprobación del proyecto de actuación lo siguiente:

1) Las determinaciones del Proyecto de Actuación se complementan con el Proyecto de Urbanización que se tramita conjuntamente. 2) Las obras de urbanización previstas se llevarán a cabo de acuerdo con el correspondiente pliego de condiciones, y supletoriamente por el que rige para la contratación de las obras públicas. 3) Se consideran gastos de urbanización todos los derivados de la gestión y tramitación administrativa, así como los de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción.

A la finalidad expresada anteriormente, así como al convenio urbanístico suscrito al efecto, responde el mencionado proyecto, y la documentación presentada conforme el art. 249 del RUCyL tiene por objeto lo siguiente:

A) Establecer las bases técnicas y económicas de la actuación integrada que abarca el ámbito territorial del Plan Parcial. B) El establecimiento y reparto de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en el ámbito territorial del Plan Parcial. C) La regularización de la configuración de las fincas. D) Fijar el aprovechamiento urbanístico asignado al Ayuntamiento. E) La asignación al Excmo. Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria correspondientes a espacios libres de uso público y red viaria.

Por otra parte, al objeto de garantizar la total ejecución de la actuación urbanística, el art. 202 RUCyL establece la necesidad de garantizar la totalidad de la urbanización, lo cual debe producirse en el plazo de un mes contado desde la aprobación del Proyecto de Actuación. A tal efecto, dicha garantía deberá constituirse mediante alguna de las formas establecidas en el apartado 6 del citado artículo 202 RUCyL.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO. El procedimiento de elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación que se ha seguido es el establecido por los artículos 76 y 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y arts. 193. 250, 251 y 261 a 263 RUCyL.

En consecuencia, una vez aprobado inicialmente el Proyecto de Actuación, por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2006, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública, y audiencia de los interesados durante el plazo de un mes, sin que durante el mismo se produjera ninguna alegación.

A la vista del resultado de la información pública y de los informes técnicos recabados al efecto, procede entonces resolver sobre la aprobación definitiva del expediente (art. 76.3.b. Ley 5/1999, 193.1.d y 251.3.d RUCyL), para lo que es competente la Junta de Gobierno Local en virtud de la delegación de competencias efectuada por la Alcaldía mediante resolución de 13 de enero de 2004, en relación con las atribuciones que le confiere el art. 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre. La aprobación del Proyecto de Actuación producirá los efectos contemplados en el art. 77 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, debiéndose llevar a efecto lo establecido en el art. 76.3.d. de la citada Ley.

Igualmente, debe considerarse que en el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización tramitado conjuntamente se observará lo establecido en el art. 75.4. de la citada Ley, por lo que se ha realizado la misma tramitación que para la aprobación de los Proyectos de Actuación (art. 253.4 en relación con el art. 251.3 RUCyL).

POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL POR MAYORIA ABSOLUTA ACORDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación elaborado por el propietario único de los terrenos, redactado por el Arquitecto Don Miguel Ángel Herrador Ruiz y visado por el COACyLE el 22/12/08 y 6/02/09. Todo ello en desarrollo del Estudio de Detalle del sector SSUNC NI-5 "CALLE DON SANDALIO PEREZ - ALDEA DEL REY NIÑO", aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 24 de abril de 2009 (BOP nº 92 de 19/05/09 y BOCyL nº 93 de 20/05/2009) en desarrollo a su vez del Plan General de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005 de la Consejería de Fomento (publicado íntegramente en el BOP de 4/07/2005) y modificado mediante Orden de 11/05/2007 (BOP 4/07/2007). El citado proyecto quedará complementado, a su vez, con las correspondientes certificaciones registrales y catastrales actualizadas, así como con las determinaciones establecidas en el Proyecto de Urbanización, a cuya aprobación queda condicionada su eficacia. Momento éste en el que se

elaborará un documento refundido con las determinaciones que resulten definitivamente aprobadas, en su caso.

Así mismo, el Proyecto de Actuación se entiende, igualmente, completado con las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico y legislación aplicable, en aquellos aspectos no contemplados expresamente en el expediente, sin que pueda modificarse en éste lo establecido en el Estudio de Detalle que se desarrolla, incluyendo aquí las prescripciones establecidas en su aprobación respecto a la reserva de viviendas protegidas exigibles al respecto. Considerando además que la descripción de la realidad física de los terrenos, incluyendo la situación jurídica de los mismos realizada en el expediente implica que los promotores del mismo asumen cualquier responsabilidad que se derive sobre la omisión, error o falsedad de sus declaraciones.

Segundo.- Como garantía de la actuación y del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras, según la evaluación del propio Proyecto de Actuación en relación con el Proyecto de Urbanización, las parcelas edificables resultantes, quedan gravadas, con carácter real, como garantía de la actuación. Esta afección tendrá la misma preferencia a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado y demás créditos tributarios en favor del mismo, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hechos constar en el Registro antes de practicarse la afección ahora establecida. La citada afección solo podrá cancelarse a instancia de la parte interesada a la que se acompañe certificación, debidamente aprobada por el Ayuntamiento, donde se haga constar que están totalmente pagados los costes de urbanización correspondientes a la actuación. Todo ello conforme lo establecido en el art.78 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Igualmente, la total ejecución de la actuación urbanística deberá garantizarse mediante cualquiera de las formas legalmente establecidas, lo cual se producirá en el plazo de un mes contado desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

Tercero.- Los efectos que se producen como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuya eficacia queda condicionada a la aprobación del proyecto de urbanización que se tramita en expediente aparte, son los siguientes (art. 252 RUCyL):

1.- La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto.

2.- Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que son objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal, de Suelo en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, una vez establecida su correspondencia, y documentada la titularidad de las fincas aportadas respecto de aquellas sobre las que no se haya suscrito la correspondiente escritura pública de transmisión, en su caso.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Cuarto.- Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. A este respecto, deberá tenerse en cuenta el contenido de las correspondientes certificaciones registrales y catastrales aportadas al expediente, y en el caso de que aparezcan nuevos interesados en el expediente se retrotraerán las actuaciones al trámite de audiencia para los mismos.

Quinto.- Una vez practicadas las notificaciones correspondientes y sean firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Actuación y de Urbanización, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan, procediendo su efectiva inscripción del mismo conforme establece el RD 1093/97 de 14 de julio (BOE 23/07/97). A tal efecto, queda facultado el Sr. Alcalde para la realización de cuantas operaciones materiales, técnicas y jurídicas resulten necesarias, incluida la descripción literal de las fincas resultantes, tendentes a producir dicha inscripción registral, formalizando al efecto

cuantos documentos sean precisos.”

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, ó bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de dicha fecha, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo con sede en Ávila, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley 29/1.998, de 13 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta jurisdicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 23 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, 15 de junio de 2009
El Alcalde,

Fdo.: Miguel Ángel García Nieto