

**AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA**

**PROVINCIA DE SALAMANCA**

**RESOLUCIÓN**

Por Resolución de Alcaldía de 28 de Noviembre de 2018 se aprobó inicialmente el nuevo Proyecto de Actuación del Sector SUD 3 que contiene determinaciones completas de reparcelación y urbanización.

Durante el período de exposición al público se han presentado, y han sido admitidas, las alegaciones formuladas por D. José García Sánchez, por D<sup>a</sup> Adelina García García y por Iberdrola Inmobiliaria SAU que han merecido el siguiente informe

**- ALEGACIÓN 1.1.1**

- Presentada por: ..... **José García Sánchez**

- Fecha/hora: ..... **03/01/2019 a las 12:03**

- Lugar: ..... **Oficina de registro JCyL. Delegación Territorial Salamanca**

**INFORME: ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. JOSE GARCIA SANCHEZ A LA APROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACION Y DE URBANIZACION DEL SECTOR SUD-6 "ZURGUEN DE ARRIBA" DEL PGOU DE ALDEATEJADA**

**I. MOTIVOS DE LA ALEGACION:**

*1. Como propietario de parcela manifiesta disconformidad con las vivienda libres en bloque, por el momento actual y por la zona.*

*2. Existencia de datos distintos sobre parcelas adjudicadas en el Proyecto. La Finca IV, no íntegra en el Sector, se ha incluido en los cálculos de adjudicación y costes.*

3. *La Ley del Suelo de Castilla y León obliga a convocar a todo los propietarios afectados por una actuación integral para que sean quienes promuevan el Sector. Incumplimiento del artículo 74.4 de dicha Ley, al no concurrir las circunstancias para que no se hubiera desarrollado por compensación.*

4. *El importe de la indemnización que figura de la parcela de aportación VIII, no se tiene en cuenta luego en la liquidación provisional.*

5. *Los bienes indemnizables figuran descontados en la cuenta provisional.*

## **II. NORMATIVA DE APLICACION:**

- La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus posteriores modificaciones.
- El Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las precisiones de la Orden de Fomento 16002/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.
- Ley /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El 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 7/2014, de 9 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

## **III. CONSIDERACIONES JURIDICO-URBANISTICAS:**

Correlativamente a las alegaciones expuestas, se informa lo siguiente:

1. La tipología edificatoria viene marcada por el Plan General del municipio, y por el Plan Parcial vigente del Sector. No existe posibilidad alguna de no aplicarse en el Proyecto de Actuación, por lo que las consideraciones de conveniencia temporal o de la ubicación, no pueden ser apreciadas.

Procede por ello su desestimación.

2. Se ha detectado que, en efecto, existe un error material, procediéndose a su corrección.

Es evidente que la Finca Adjudicación que resulta de la denominada Finca de Aportación IV, es la L.1.2.b. Y así figura en el resto de documentación y planos de las Determinaciones Completas de Reparcelación. Y los derechos y costes son los que figuran para esa parcela L.1.2.b.

Como también lo es que la Finca Adjudicación que resulta de la denominada Finca de Aportación VIII, es la L.1.2.b. Y así figura en el resto de documentación y planos de las Determinaciones Completas de Reparcelación. Y los derechos y costes son los que figuran para esa parcela L.1.2.a., con las modificaciones que resulten de otra alegación posterior de esta propiedad, que se propone su estimación.

Asimismo, se observa que en el cuadro se ha omitido la referencia, respecto a la Finca de Aportación IV, que si figura en otras fincas, sobre que una parte (esos 320 m2.) son objeto de previa segregación. De forma y manera que los metros resultantes de la medición real, y sobre los que se opera en el resto del Proyecto de Actuación, y en su Reparcelación, no contienen ya esos metros segregados. Siendo la omisión de la llamada de su segregación la que puede provocar la confusión. Debiéndose, por tanto, subsanar ese error.

Procede su estimación, y subsanación de los errores materiales.

3. La determinación de sistemas de actuación, en actuaciones integradas, como es este Sector, se produce con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Actuación puede ser elaborado por los particulares o por una Administración Pública, por lo que su presentación por el Ayuntamiento, no sólo se ajusta a derecho, sino que tampoco ha menoscabado la posibilidad de haber sido instada por los propietarios de las parcelas de su ámbito.

La referencia que se hace al artículo 74.4 de la LUCyL no procede a la situación fáctica y jurídica del Proyecto aprobado inicialmente. Referido artículo faculta al Ayuntamiento a cambiar el

sistema de actuación ante el incumplimiento del proyecto de actuación, por pérdida de la condición del urbanizador, o si el urbanizador solicita otro sistema.

En el caso de este Sector, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial el 2 de agosto de 2.018, no existe Proyecto de Actuación aprobado alguno, ni nadie tiene la condición de urbanizador. Será precisamente la aprobación definitiva de un Proyecto de Actuación, como sería el aprobado inicialmente, el que determinará un sistema de actuación y otorgará la condición de urbanizador.

Por otro lado, ni la LUCyL ni su Reglamento obligan en su articulado a los Ayuntamientos a convocar a todo los propietarios afectados por una actuación integral para que sean quienes promuevan el Sector.

Antes al contrario, define los distintos sistemas de actuación, permite su tramitación por particulares y por las distintas Administraciones, pero no existe jerarquía, ni subsidiariedad entre los distintos sistemas.

Procede por ello su desestimación.

4. Se constata la omisión en los cuadros finales de liquidación y compensación del importe reconocido como indemnización a la Finca de Aportación VIII, de 5.178 euros. Pese a tal reconocimiento, es cierto que finalmente no se refleja tal derecho en los cuadros de liquidación y compensación, afectando negativamente a sus propietarios, debiendo ser corregido como un error material.

5. El Proyecto de Actuación, para evitar pagos de importes que luego deban ser reintegrados, añade una Cuenta Individualizada, en la que se deduce (compensa) en el importe de aportación de cada propiedad resultante, el derecho indemnizatorio aplicable, siendo ese el saldo en la liquidación provisional de cada propietario.

Tan sólo existe un supuesto en el que la indemnización resultante es superior al importe de la aportación de costes, en concreto de la Finca de Aportación IV, y su Adjudicación en la L.1.2.b.

El reflejo en los cuadros es una situación aritmética, cuya materialización en la gestión puede ser de distintas formas, y está vinculada, generalmente, al momento de la extinción de derechos o de su demolición o ocupación, e incluso a la disponibilidad económica, en función de otros pagos. Sin que en este documento se puedan articular otras cuestiones, que no sea su reflejo general, dentro de la globalidad de las situaciones de cada propiedad.

#### **IV. CONCLUSIONES:**

**A juicio del informante procede:**

**1º. Tener por personado en el expediente a Don José García García**

**2º. Estimar parcialmente las siguientes alegaciones:**

- **La alegación que hemos numerado como 2, que deberán figurar en todas ellas como Finca de Adjudicación (de la Finca de Aportación IV) la referencia L.1.2.b, Finca de Adjudicación (de la Finca de Aportación VIII) la referencia L.1.2.a, correspondiendo sus derechos y obligaciones a los propios de cada Finca de Resultado. Como asimismo, la adición de una llamada advirtiendo de la previa segregación de la parte de finca de aportación IV (320 m2.) no incluida en el ámbito del Sector.**
- **La alegación que hemos numerado como 4, por haberse constatado la omisión en los cuadros finales del importe de indemnización reconocido a la Finca de Aportación VIII, debiendo incluirse y compensarse el importe de 5.178 euros. Ajustando a tal derecho la totalidad de los cuadros, como un evidente error material.**

**3º. Desestimar íntegramente el resto de sus alegaciones, por las razones indicadas.**

**No obstante lo informado, el Ayuntamiento, con superior criterio, resolverá como estime más oportuno.**

#### **ALEGACIÓN 1.1.2**

- Presentada por: ..... **Adelina García García**

- Fecha/hora: ..... **03/01/2019 a las 12:03**

- Lugar: ..... **Oficina de registro JCyL. Delegación Territorial Salamanca**

**INFORME: ALEGACIONES PRESENTADAS POR D<sup>a</sup>. ADELINA GARCIA GARCIA A LA APROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACION Y DE URBANIZACION DEL SECTOR SUD-6 "ZURGUEN DE ARRIBA" DEL PGOU DE ALDEATEJADA**

**I. MOTIVOS DE LA ALEGACION:**

1. *Como propietaria de parcela manifiesta disconformidad con las vivienda libres en bloque, por el momento actual y por la zona.*
2. *Existencia de datos distintos sobre parcelas adjudicadas en el Proyecto. La Finca IV, no se aporta íntegra en el Sector, pero se ha incluido en cambio en los cálculos de adjudicación y costes.*
3. *La Ley del Suelo de Castilla Y león obliga a convocar a todo los propietarios afectados por una actuación integral para que sean quienes promuevan el Sector. Incumplimiento del artículo 74.4 de dicha Ley, al no concurrir las circunstancias para que no se hubiera desarrollado por compensación.*
4. *Los bienes indemnizables figuran descontados en la cuenta provisional.*

**II. NORMATIVA DE APLICACION:**

- La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus posteriores modificaciones.
- El Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las precisiones de la Orden de Fomento 16002/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.
- Ley /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El 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 7/2014, de 9 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

### III. CONSIDERACIONES JURIDICO-URBANISTICAS:

Correlativamente a las alegaciones expuestas, se informa lo siguiente:

1. La tipología edificatoria viene marcada por el Plan General del municipio, y por el Plan Parcial vigente del Sector. No existe posibilidad alguna de no aplicarse en el Proyecto de Actuación, por lo que las consideraciones de conveniencia temporal o de la ubicación, no pueden ser apreciadas.

Procede por ello su desestimación.

2. Se ha detectado que, en efecto, existe un error material, procediéndose a su corrección.

Es evidente que la Finca Adjudicación que resulta de la denominada Finca de Aportación IV, es la L.1.2.b. Y así figura en el resto de documentación y planos de las Determinaciones Completas de Reparcelación. Y los derechos y costes son los que figuran para esa parcela L.1.2.b.

Asimismo, se observa que en el cuadro se ha omitido la referencia, que si figura en otras fincas, sobre que una parte (esos 320 m2.) son objeto de previa segregación. De forma y manera que los metros resultantes de la medición real, y sobre los que se opera en el resto del Proyecto de Actuación, y en su Reparcelación, no contienen ya esos metros segregados. Siendo la omisión de la llamada de su segregación la que puede provocar la confusión. Debiéndose, por tanto, subsanar ese error.

Procede su estimación, y subsanación de los errores materiales.

3. La determinación de sistemas de actuación, en actuaciones integradas, como es este Sector, se produce con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Actuación puede ser elaborado por los particulares o por una Administración Pública, por lo que su presentación por el Ayuntamiento, no sólo se ajusta a derecho, sino que tampoco ha menoscabado la posibilidad de haber sido instada por los propietarios de las parcelas de su ámbito.

La referencia que se hace al artículo 74.4 de la LUCyL (cuya redacción reproduce) no es aplicable a la situación fáctica y jurídica del Proyecto aprobado inicialmente. Referido artículo solo regula la facultad del Ayuntamiento para cambiar el sistema de actuación ante el incumplimiento del proyecto de actuación, o por pérdida de la condición del urbanizador, o, en todo caso, si el urbanizador solicita otro sistema.

En el caso de este Sector, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial el 2 de agosto de 2.018, no existe Proyecto de Actuación aprobado alguno, ni nadie tiene la condición de urbanizador. Será precisamente la aprobación definitiva de un Proyecto de Actuación, como sería el aprobado inicialmente, el que determinará un sistema de actuación y otorgará la condición de urbanizador.

Por otro lado, ni la LUCyL ni su Reglamento obligan en su articulado a los Ayuntamientos a convocar a todo los propietarios afectados por una actuación integral para que sean quienes promuevan el Sector.

Antes al contrario, define los distintos sistemas de actuación, permite su tramitación por particulares y por las distintas Administraciones, pero no existe jerarquía, ni subsidiariedad entre los distintos sistemas.

Procede por ello su desestimación.

4. El Proyecto de Actuación, para evitar pagos de importes que luego deban ser reintegrados, añade una Cuenta Individualizada, en la que se deduce (compensa) en el importe de aportación de cada propiedad resultante, el derecho indemnizatorio aplicable, siendo ese el saldo en la liquidación provisional de cada propietario.

Tan sólo existe un supuesto en el que la indemnización resultante es superior al importe de la aportación de costes, en concreto de la Finca de Aportación IV, y su Adjudicación en la L.1.2.b.

El reflejo en los cuadros es una situación aritmética, cuya materialización en la gestión puede ser de distintas formas, y está vinculada, generalmente, al momento de la extinción de derechos o de su demolición o ocupación, e incluso a la disponibilidad económica, en función



de otros pagos. Sin que en este documento se puedan articular otras cuestiones, que no sea su reflejo general, dentro de la globalidad de las situaciones de cada propiedad.

#### **IV. CONCLUSIONES:**

A juicio del informante procede:

- **1º. Tener por personado en el expediente a Doña Adelina García García.**
- **2º. Estimar parcialmente su alegación respecto al error material, que deberá figurar en todas ellas como Finca de Adjudicación (de la Finca de Aportación IV) la referencia L.1.2.b, correspondiendo sus derechos y obligaciones a los propios de dicha Finca. Como asimismo, la adición de una llamada advirtiendo de la previa segregación de la parte de finca (320 m2.) no incluida en el ámbito del Sector.**
- **3º. Desestimar íntegramente el resto de sus alegaciones, por las razones indicadas.**

No obstante lo informado, el Ayuntamiento, con superior criterio, resolverá como estime más oportuno.

#### **ALEGACIÓN 1.1.3**

- Presentada por: ..... **María Gema Rodríguez González en representación de**

**Iberdrola Inmobiliaria SAU**

- Fecha/hora: ..... **21/12/2018 a las 12:11**

- Lugar: ..... **Ayuntamiento de Aldeatejada**

**INFORME: ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. BENITO PEINADO GRACIA, EN REPRESENTACIÓN DE IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U A LA APROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACION Y DE URBANIZACION DEL SECTOR SUD-6 "ZURGUEN DE ARRIBA" DEL PGOU DE ALDEATEJADA**

#### **I. MOTIVOS DE LA ALEGACION:**

*1. Actualización del aprovechamiento medio del Sector.*

2. *Adjudicaciones de las parcelas.*

3. *Valoración de las parcelas resultantes. Error material.*

## **II. NORMATIVA DE APLICACION:**

- La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus posteriores modificaciones.
- El Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las precisiones de la Orden de Fomento 16002/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.
- Ley /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El 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 7/2014, de 9 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

## **III. CONSIDERACIONES JURIDICO-URBANISTICAS:**

Correlativamente a las alegaciones expuestas, se informa lo siguiente:

1. Con carácter general se mantienen los coeficientes de ponderación, que conforman el aprovechamiento medio, de cada una de las tipologías, de conformidad con los que establece, con carácter indicativo el Plan Parcial.

La única excepción es el correspondiente al coeficiente de ponderación de la Vivienda Familiar Libre (1,00), tipología resultante tras la Modificación del PGOU, y que el Plan Parcial asimila a la Vivienda Protegida en Bloque Abierto.

Aún siendo cierta la fecha cercana de la aprobación de dicho Plan Parcial, los estudios manejados por estos redactores no confirman dicha equiparación, resultando un coeficiente de ponderación más próximo, o asimilable, a los previstos en el Plan Parcial para la Vivienda Libre en Bloque Abierto.

Razón por la que se adecuaron los coeficientes de ponderación de Vivienda Libre, y en particular la Vivienda Familiar Libre, al 1,12, al igual que la Vivienda Libre en Bloque Abierto.

Se estima que los coeficientes de ponderación aplicados, y su aprovechamiento medio resultante, se corresponde más con los actuales valores de mercado de cada tipología, que los que indicativamente señalaba el Plan Parcial.

Se propone, por tanto, su desestimación.

2. La consideración que realiza sobre la adjudicación de parcelas en Vivienda Libre Colectiva y Vivienda Protegida Colectiva, en función de las dificultades constructivas que resultan de su fachada y fondo, tiene una base técnica cierta.

El alegante pide que se concentren las adjudicaciones en una sola tipología, para que su superficie sea más viable en su futura ejecución, indicando incluso que se le adjudiquen todos sus derechos en ambas parcelas (L.1.2.c y P.1.3.b), en Vivienda Protegida Colectiva.

Se pretende atender tal circunstancia expresada, pasando los derechos de la L.1.2.c, a la Parcela con Protección, uniéndolos a la P.1.3.b, a fin de que resulte una única parcela para Vivienda Protegida, de mayor tamaño y fondo, conforme a las exigencias lógicas constructivas que indica.

Ello obliga modificar ligeramente la adjudicación al colindante, Urbelar, S.A., en Liquidación, que obtendría ahora parte de sus derechos en Vivienda Libre Colectiva (en lugar de Protegida), sin menoscabo algunos de sus derechos.

Se modificarían por ello las páginas y cuadros a los que afecte este cambio de parcelas de resultado, y sus correspondientes planos.

Se propone la estimación de la alegación, en los términos reseñados.

3. Se constata la existencia de un error material, en el Documento n°.2, Apartado I.6, figurando un valor erróneo (43,11 €/m<sup>2</sup>) en lugar del valor correcto (46,62 €/m<sup>2</sup>).

Dicho error es material, por cuanto el resto del Documento se funda sobre el valor correcto (46,62 €/m2.), sin que tenga consecuencia alguna tal error de transcripción. Por lo que su corrección como error material en la página correspondiente subsana la totalidad de su incidencia en el Proyecto.

Se propone la estimación de la alegación, corrigiendo el error material detectado.

#### **IV. CONCLUSIONES:**

**A juicio del informante procede:**

**1º. Tener por personado en el expediente a Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U.**

**2º. Estimar parcialmente las siguientes alegaciones:**

- **La alegación que hemos numerado como 2, admitiendo la adjudicación de los derechos actuales en la L.1.2.c y P.1.3.b, en una única parcela en la Parcela Protegida P.1.3, resultando así con mayor superficie y mejorar sus posibilidades edificatorias. Urbelar, S.A. en Liquidación, recibirá la superficie en Parcela Libre, permutando parte de su actual Parcela Protegida con Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. Estimar parcialmente la alegación de Iberdrola Inmobiliaria SAU**
- **La alegación que hemos numerado como 3, corrigiéndose el error material detectado.**

**3º. Desestimar íntegramente la alegación 1, por las razones indicadas.**

**No obstante lo informado, el Ayuntamiento, con superior criterio, resolverá como estime más oportuno.**

Esta Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en el art. 251 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en ejercicio de las competencias que le otorga el art. 21.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local RESUELVE:

**Primero:** Aceptar en sus propios términos el informe emitido y en su virtud

- estimar parcialmente la alegación presentada por D. José García Sánchez en los puntos dos y cuatro, desestimando el resto
- Estimar parcialmente la alegación presentada por D<sup>a</sup> Adelina García García respecto al error material, que deberá figurar en todas ellas como Finca de Adjudicación (de la Finca de Aportación IV) la referencia L.1.2.b, correspondiendo sus derechos y obligaciones a los propios de dicha Finca. Como asimismo, la adición de una llamada advirtiendo de la previa segregación de la parte de finca (320 m2.) no incluida en el ámbito del Sector, desestimando el resto
- Estimar parcialmente la alegación presentada por Iberdrola Inmobiliaria SAU admitiendo la adjudicación de los derechos actuales en la L.1.2.c y P.1.3.b, en una única parcela en la Parcela Protegida P.1.3, resultando así con mayor superficie y mejorar sus posibilidades edificatorias. Urbelar, S.A. en Liquidación, recibirá la superficie en Parcela Libre, permutando parte de su actual Parcela Protegida con Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. y corrigiéndose el error material indicado en el punto 3 de la alegación, desestimándose el resto
- 

**Segundo:** Aprobar definitivamente el nuevo Proyecto de Actuación del Sector SUD 3 “Zurguén Arriba “ que contiene determinaciones completas de reparcelación y urbanización, con las modificaciones introducidas como consecuencia de la admisión de alegaciones y de la corrección de los errores materiales detectados .

**Tercero:** Ordenar la publicación de la presente Resolución en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y la notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y a quienes hayan presentado alegaciones así como su remisión al Registro de la Propiedad

Aldeatejada, a 28 de febrero de 2019

EL ALCALDE

Fdo.: Herminio F. Velasco Marcos