



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA 04-2014 DEL PLENO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO CELEBRADA EL DÍA 31 DE JULIO DE 2014**
FECHA: 31 DE JULIO DE 2014

HORA: 09:00

LUGAR: SALON DE SESIONES CASA CONSISTORIAL

ASISTENTES

PRESIDENTE

SANTIAGO RAMOS RIVERO

CONCEJALES

D^a PATRICIA DIEGO SANCHEZ

D^a M. PAZ JUNQUERA HERNÁNDEZ

D. JAVIER MARCOS GARCÍA

D. FRANCISCO VELASCO ROSIGNANA

D. JUAN CARLOS BERROCAL SALGADO

D. FRANCISCO GARCÍA RIVAS

AUSENTES

FUNCIONARIO PÚBLICO

D. FERNANDO GÓMEZ HERNÁNDEZ, con habilitación de carácter estatal, Subescala Secretaría Intervención. Secretario Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo.

En Pelabravo, a 31 DE JULIO DE 2014 siendo las nueve horas, se reúnen, en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, previa convocatoria efectuada por el Sr. Alcalde-Presidente, las Sras. y Sres. Concejales miembros de la Corporación al principio reseñados, al objeto de celebrar, Sesión EXTRAORDINARIA de la Corporación Municipal con arreglo al siguiente Orden del Día:

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN 03-2014 DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2014.

Entregado Borrador de la sesión de 17 DE JUNIO DE 2014 con la convocatoria de la presente y examinada la misma por los señores concejales por parte de D^a M. paz en relación con el punto tercero del orden del día se alega que tanto ella como D^a Patricia se abstuvieron por no entender la modificación acordada sino por no entender las explicaciones vertidas al respecto.

No siendo formuladas más observaciones a la misma salvo la anterior se acuerda aprobar por UNANIMIDAD el acta de la sesión de 17 de junio de 2014 con la matización recogida.

SEGUNDO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL DESGLOSADO N° 4 DE SUSTITUCIÓN DE REDES, APROBACIÓN EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN, AUTORIZACIÓN DEL GASTO Y APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN.

Vista la necesidad de realización de Desglosado 4º. Renovación Redes núcleo Pelabravo con cargo a la subvención concedida por la Excmo. Diputación de Salamanca a través de los Planes Provinciales, Bianual 2014-2015 y visto el Proyecto Redactado, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y los informes evacuados y obrantes en el expediente y por lo tanto por unanimidad de los presentes, siete de siete concejales se ACUERDA

PRIMERO. Que se lleve a cabo el replanteo del Proyecto de obras, de conformidad con el artículo 126 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de contratación, mediante procedimiento negociado sin publicidad y delegar todas las facultades de la contratación en el Sr. Alcalde Presidente de la Corporación.

TERCERO. Autorizar, en cuantía de 89.545,38 euros, el gasto que para este Ayuntamiento representa la contratación de las obras de Renovación de Redes, Núcleo de Pelabravo, desglosado n° 4, por procedimiento negociado sin publicidad, con cargo a la partida 3-62202 del estado de gastos del Presupuesto Municipal de este Ayuntamiento para el ejercicio



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

2014.

CUARTO. Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirán el contrato de obras de Renovación de Redes, Núcleo de Pelabravo, desglosado nº 4, en Pelabravo por procedimiento negociado sin publicidad y estableciendo como criterios de selección el precio y las mejoras, desglosadas en unidades de obra.

QUINTO. Solicitar ofertas, al menos, a tres empresas por el órgano de contratación facultando al Sr. Alcalde para que curse las correspondientes invitaciones.

SEXTO. Designar como miembros de la mesa de Contratación a:

D. Santiago Ramos Rivero, que actuará como Presidente de la Mesa.

D. Fernando Gómez Hernández, Vocal (Secretario Interventor de la Corporación).

D. Juan Carlos Berrocal Salgado, Vocal.

D. Francisco Velasco Rosignana, Vocal.

D. Javier Marcos García, Vocal.

D^a. Patricia Diego Sánchez, Vocal

D^a. M. Paz Junquera Hernández, Vocal

D. Francisco García Rivas, Vocal

D. Alberto Pascual García, que actuará como Secretario de la Mesa.

SÉPTIMO. Publicar la composición de la **Mesa de Contratación** en el Perfil de Contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida en el artículo 150 y siguientes Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

TERCERO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL COLECTOR B DE LA EDAR SECTORES 7, 8, 12, 26 Y 27, APROBACIÓN EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN, AUTORIZACIÓN DEL GASTO Y APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN.

Dado el acuerdo relativo a la modificación del P. de Actuación del Sector UBZ 27 de las NUM de Pelabravo en el cual el Ayuntamiento asumió la gestión del mismo mediante el sistema de cooperación y dada la necesidad de proceder a la contratación de las obras correspondientes a la conexión del servicio de Saneamiento previsto en el P. de Urbanización como en el proyecto de la EDAR municipal autorizado por la CHD se procede a informar a los señores concejales de la necesidad de contratar las obras de ejecución del colector de los sectores UBZ 26 y UBZ 27.

Por D^a Patricia se solicita que puesto que la CHD ahora a determinado que el municipio de Pelabravo pasará a verter sus aguas a la EDAR de salamanca a través de un colector que está previsto se ejecute a lo largo del Camino General nº 1 hacia santa marta de tormes y desde Calvarrasa de Abajo se pida información a la CHD en relación a la fecha prevista de finalización de dicho colector a fin de no gastar dinero en una EDAR que no va a ser ni mucho menos definitiva.

Por el Sr. Alcalde se le informa que en el mes de junio se realizó visita a la CHD para tratar el pretendido proyecto de conexión con la EDAR de Salamanca siendo informado por el director de dicho organismo que la voluntad de la CHD es ejecutar el colector con cierta premura si bien está en redacción el Proyecto. Posteriormente debe presupuestarse contratarse e iniciarse la ejecución, conllevando la tramitación de diversos expedientes de expropiación que pudieran demorar la finalización y puesta en marcha del proyecto. Del mismo modo de advirtió de la posibilidad de proceder a la sanción de diversos vertidos no reglados o irregulares a lo que se informa que el Urbanizador propuesto en estos momentos es el Ayuntamiento y lo único que se pretende ejecutar es el colector hasta el sector UBZ 27 para solucionar el problema de vertido de aguas fecales del mismo y posteriormente continuar con el resto de la urbanización.

Finalizado el debate y discusión de dicho punto se procede a la votación del mismo y con los votos en contra de D. Javier Marcos, D^a Patricia Diego y D^a M. Paz Junquera que proponen se solicite información a la Confederación Hidrográfica del Duero respecto a la previsión de ejecución del colector de la EDAR a salamanca y los votos a favor de D. Santiago Ramos, D. Francisco Velasco, D: Francisco García y D. Juan Carlos Berrocal y por lo tanto por Mayoría



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

se ACUERDA

PRIMERO. Que se lleve a cabo el replanteo del Proyecto de obras, de conformidad con el artículo 126 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de contratación, mediante procedimiento negociado sin publicidad y delegar todas las facultades de la contratación en el Sr. Alcalde Presidente de la Corporación.

TERCERO. Autorizar, el gasto que para este Ayuntamiento representa la contratación de las obras de ejecución del colector B hasta el Sector UBZ 27, por procedimiento negociado sin publicidad, con cargo a la partida 151-609.04 del estado de gastos del Presupuesto Municipal de este Ayuntamiento para el ejercicio 2014.

CUARTO. Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirán el contrato de obras de Ejecución de Colector B de la EDAR municipal por procedimiento negociado sin publicidad y estableciendo como criterios de selección el precio.

QUINTO. Solicitar ofertas, al menos, a tres empresas por el órgano de contratación facultando al Sr. Alcalde para que curse las correspondientes invitaciones.

CUARTO.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UUR-7 LAS CABEZUELAS.

Se procede a informar del estado del expediente de aprobación del Estudio de Detalle de UUR-7 y de las adaptaciones realizadas al documento de acuerdo con los informes emitidos al respecto.

Visto que con fecha 24 DE SEPTIEMBRE DE 2013 mediante Resolución de Alcaldía 308/2013 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del sector UUR-7.

Vistos los informes recabados al respecto del expediente así como la información pública realizada mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 193 de 7 de Octubre de 2013, en el diario La Gaceta de Salamanca de fecha 2 de Octubre de 2013 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal, www.pelabravo.es.

Vistas las alegaciones presentadas por IBERDROLA SAU según consta en el certificado de secretaría de fecha 29 de mayo de 2014, y los informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales y por UNANIMIDAD de los concejales presentes, siete de los siete miembros que integran la corporación se ACUERDA

Primero: Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por IBERDROLA SAU en base a los siguientes fundamentos:

- Se presenta escrito genérico en el que solicita condicionar la aprobación del desarrollo urbanístico pretendido a la inclusión en el proyecto correspondiente de las necesidades que se formulan en el informe de las condiciones técnico económicas en las que deberá ser atendida la solicitud de suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas y la infraestructura eléctrica (dentro de la actuación como de la infraestructura de red de distribución que pueda ser necesario ejecutar) que se deberá realizar y que deberá costear el urbanizador, informe que debe emitir la distribuidora eléctrica de la zona.
- Debe hacerse constar que la urbanización dispone de suministro eléctrico cuyas condiciones técnicas debería conocer la propia Distribuidora luego pudieran ser éstas instalaciones suficientes. A éste punto y dado que existe suministro eléctrico de viviendas sobre las que no existe por parte del Ayuntamiento otorgada la correspondiente licencia de primera ocupación se podría estar ante un incumplimiento de lo establecido en el artículo 348.4.c) del RUCyL.
- Dado que se debe desarrollar un proyecto eléctrico separado será en el mismo en el que se deberán de contemplar las condiciones técnicas y/o económicas que por las empresas distribuidoras de la zona se contemplen así como otras que establezcan los organismos sectorial correspondientes y sobre el cual el Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo otorgará la



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

correspondiente licencia urbanística una vez obtenidos todos los requisitos anteriores.

- Condicionar la recepción de la urbanización a la obtención, entre otros documentos, de certificado informativo emitido por la empresa suministradora relativo a la finalización de las instalaciones de extensión para dotar de suministro de energía eléctrica al sector y si se está en disposición de posibilitar el suministro de energía eléctrica a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Segundo: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Sector UUR-7 de las MUN URB LAS CABEZUELAS referido a suelo urbano no consolidado con las siguientes consideraciones

- Deberá compensarse económicamente 943,70 m² correspondientes a la reserva para espacios libres sobre la parcela municipal AYL-1 de acuerdo con tasación pericial.
- Deberá compensarse económicamente 943,70 m² correspondientes a la reserva para espacios libres sobre la parcela municipal AYE-1 de acuerdo con tasación pericial.
- Deberá presentarse por el equipo redactor los documentos necesarios tanto en formato papel como en soporte informático necesarios para su notificación y publicación.

Tercero: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 y 59 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad (con remisión de ejemplar en soporte informático para publicidad y efectos que procedan).

Cuarto: Notificar a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Quinto. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web municipal, haciendo constar órgano que dicta el acuerdo, fecha, nombre completo del instrumento aprobado, ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia, identidad del promotor. Como anexo al Acuerdo se publicarán la Memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo, así mismo, se publicará una relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos que integren el instrumento aprobado.

QUINTO.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CORRESPONDIENTE AL SECTOR I-UR-1 Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN Y ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR I-UR-1 DE LAS NNUUMM DE PELABRAVO.

Puesto en conocimiento de los Sres concejales el estado del expediente de Modificación Puntual nº 9 y estudio de detalle del Sector IUR- 1 de las NUM de Pelabravo.

Visto que corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo la aprobación provisional de la Modificación Puntual y posteriormente la aprobación del Estudio de Detalle presentado.

Visto que con fecha 17 de abril de 2013 se procedió por el pleno del Excmo. De Pelabravo a acordar la aprobación inicial de la modificación puntual nº 9 de las NUM correspondiente al sector I-UR-1 y Estudio de Detalle del mismo.

Visto que se procede a realizar información pública de la Modificación Puntual y Estudio de Detalle mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 87 de 9 de mayo de 2013, en el diario La Gaceta de Salamanca de fecha 28 de septiembre de 2013 en el tablón de edictos municipal y en la web www.pelabravo.es.

Vistas las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, los informes emitidos por el equipo redactor al respecto de éstas así como los correspondientes de los servicios municipales y por UNANIMIDAD de los siete concejales presentes e integrantes de la corporación se ACUERDA



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

PRIMERO. Estimar las alegaciones presentadas por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SAU en la que se solicita condicionar la aprobación del desarrollo urbanístico pretendido a la inclusión en el proyecto correspondiente de las necesidades que se formulan en el informe de las condiciones técnico económicas en las que deberá ser atendida la solicitud de suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas y la infraestructura eléctrica (dentro de la actuación como de la infraestructura de red de distribución que pueda ser necesario ejecutar) que se deberá realizar y que deberá costear el urbanizador, informe que debe emitir la distribuidora eléctrica de la zona.

SEGUNDO: Respecto al Resto de Alegaciones

A) Alegaciones de Manuel Miguel Cristeto Blasco

1.- DESESTIMAR la alegación en la que manifiesta desconocimiento de la elaboración de la modificación y Estudio de Detalle ya que se ha tenido conocimiento posterior con la aprobación inicial y su notificación por el Ayuntamiento de acuerdo con los siguientes fundamentos:

El proyecto se ha presentado por parte de la propiedad como promotores del mismo, sin reunir ésta el 100% y con la aprobación inicial se ha notificado y otorgado plazo de información pública para alegaciones a todos los interesados, luego se ha tramitado correctamente de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los promotores del desarrollo del Sector IUR-1 han seguido lo establecido en el art. 46 del RUCyL ejerciendo su derecho a promover la urbanización de terrenos que no cuentan con ordenación detallada.

El instrumento empleado, Estudio de Detalle es el adecuado para el desarrollo del Sector (art. 131.c) RUCyL).

La elaboración sin considerar a la totalidad de la propiedad no incumple la legislación urbanística vigente de acuerdo con el art. 149 RUCyL que no impone la obligación de contar con la totalidad de la propiedad.

2.- ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en la que manifiesta que una parte de la propiedad, que se incluye dentro del Sector UBZ 28, queda con el proyecto propuesto aislada y sin acceso. A su vez considera que su propiedad la forman 9.490 m² (aporta nota simple de registro propiedad) mas una parte de camino de servidumbre para el acceso a las tres parcelas propiedad de la familia y que proceden de la finca 971-B del plano de concentración todo ello de acuerdo con los siguientes fundamentos

Debe en primer lugar hacer constar que la finca o fincas a las que se refiere con la alegación segunda parte de las mismas se localizan dentro del sector UBZ 28 y el resto, desde las que se accede en el de la presente modificación. Evidentemente las posibles servidumbres de acceso... deben trasladarse a las parcelas resultantes manteniendo éstas para lo que previamente es necesario conocer el alcance y condiciones de dichas servidumbres y su existencia registral.

No obstante en el informe de las alegaciones del equipo redactor que la estima parcialmente y en el documento presentado contempla un vial de uso restringido para acceder al resto de la parcela de su propiedad.

3.- DESESTIMAR la alegación en la que determina la falta de acreditación del interés público en el desarrollo del sector al considerar que el desarrollo en el mismo de nuevas industrias y actividades es inexistente por los tiempos que actualmente corren siendo ruinoso y antieconómico para los promotores su desarrollo. Considera más bien un interés particular su desarrollo por parte de las empresas promotoras para regularizar sus industrias y construcciones ilegales o con exceso de edificabilidad. Hace la consideración de que las parcelas de los promotores no se ven afectadas para nada con los viales, aparcamientosde acuerdo a los siguientes fundamentos:

Cuando las NNUUMM recogieron el Sector de Suelo Urbano no Consolidado I-UR 1 lo que se buscaba con ello era el desarrollo de un pequeño polígono al amparo de las actividades allí existentes, posibilitando a su vez la legalización o ampliación de éstas y la implantación de nuevas actividades. De ahí que a fin de facilitar su desarrollo posterior se calificó como suelo urbano no consolidado y no como urbanizable, para el que se establecen mayores cesiones y



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

requerimientos. Con ello se pretendía resolver necesidades urbanísticas del municipio y solucionar diversos problemas urbanísticos del área en cuestión. Actualmente son bastantes los movimientos buscando suelo apto para la implantación de actividades industriales. No debe entenderse que para los promotores sea ruinoso ni antieconómico cuando son ellos los que solicitan su desarrollo, existen actividades que en los tiempos que corren, se encuentran en una situación económica buena.

El desarrollo del sector se ha propuesto en ejercicio de derechos de los propietarios del suelo según se establece el art. 46 del RUCyL.

Respecto a la última de las consideraciones alegadas de que las parcelas de los promotores no se ven afectadas cabe decir que la nueva entrada del sector discurre por éstas. Igualmente el redactor en su informe a las alegaciones pone de manifiesto que no se da tal circunstancia la cual puede apreciarse en los gráficos y planos adjuntos. Se determina para el sector dos Unidades de actuación, quedando la del alegante determinada como la nº 2 y sobre la que ellos mismos determinarán su P. de Actuación para definirla técnica y económicamente. No se realizan actuaciones en principio en dicha unidad.

En el informe del redactor se calculan los porcentajes de pérdida de terrenos de ambas unidades y de ser correctos los cálculos la pérdida de la unidad en la que se localiza la propiedad del alegante y su familiar es menor.

4.- DESESTIMAR la alegación en la que manifiesta errores importantes en el Proyecto en las mediciones de las parcelas no detectas por el Ayuntamiento por la premura de su aprobación de acuerdo a los siguientes fundamentos:

La modificación es presentada con fecha 22 de marzo y con fecha 4 de abril se emite informe de secretaría referente al procedimiento. Con fecha 15 de abril es emitido el informe técnico y debatido y aprobado el asunto por el Pleno de 17 de abril puesto que la documentación era completa para ello si bien el documento presentado contempla fecha de 15 de abril, la oficina técnica estudió el mismo desde el día 22 de marzo, fecha de su presentación.

En relación a la situación, mediciones y errores en las referencias catastrales sí es cierto que aparecen algunos errores materiales en dichas referencias catastrales pero la estructura de propiedad contemplada en los Estudios de Detalle se define a efectos informativos, ello de acuerdo con lo contemplado en el ITPLAN (Instrucción Técnica de Urbanística sobre normalización de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico).

Las medidas arrojadas por el levantamiento topográfico realizado por profesional del gremio deberían de prevalecer sobre el resto al primar la realidad física sobre la estimación de catastro o del registro de la propiedad. No obstante el instrumento que asigna propiedades de forma definitiva, con efectos registrales, es el Proyecto de Actuación con determinaciones de reparcelación.

Se añade por el técnico redactor lo preceptuado en el art. 246.a) y 246.b) del RUCyL, por el cual los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si son superiores a la Unidad de Actuación y que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física debe prevalecer ésta.

5.- DESESTIMAR la alegación referente a la red de pluviales del sector, al figurar en los planos su vertido en el arroyo gargabete debiendo para llegar al mismo, discurrir por finca externa al sector propiedad del alegante sin que éste haya concedido permiso para ello, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Nada establece dicho plano referente al punto de vertido. No así la memoria vinculante del Estudio de Detalle que sí establece como punto de vertido de pluviales la margen izquierda del arroyo gargabete, que es el cauce natural fijado por la Confederación.

Según el redactor, se estableció el punto fijado por ser el de ejecución más económica para el Sector circunstancia que beneficia al alegante como parte integrante del sector.

Del mismo modo informa de la posibilidad de verter en dicho arroyo en otros puntos sin necesidad del permiso del alegante. Deja el trazado definitivo a fijar por el P. de Urbanización.



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

6.- DESESTIMAR la alegación referida a la utilización de las fincas no ocupadas para dar viabilidad al proyecto, sin que este apenas afecte a las parcelas de los promotores de acuerdo con los fundamentos anteriormente expresados para la Desestimación de la alegación tercera anterior.

7.- DESESTIMAR la alegación referida al alto coste previsto de urbanización, la situación económica del alegante hacen totalmente imposible hacer frente a la urbanización teniendo que solicitar la expropiación forzosa advirtiendo del mantenimiento de largo proceso administrativo y judicial para la determinación del justiprecio de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Con la presente alegación tan solo se generaliza sin tener conocimiento de la verdadera situación de las corporaciones locales cuando habla de “todos” los Ayuntamientos. El que nos ocupa, a mi entender, no tiene serias dificultades económicas ni riesgo de incurrir en déficit, imaginado que se refiere al déficit presupuestario y a las últimas liquidaciones de presupuesto me remito.

Existe un estudio económico que determina los ingresos y gastos del desarrollo de la actuación. Más económico es para el ayuntamiento obligar a los propietarios a constituir una entidad urbanística de conservación para el sector, corriendo los gastos de mantenimiento y conservación a cargo de los propietarios. (Art. 208 RUCyL).

Realiza manifestaciones sin justificación ni fundamento alguno. Al dividir el sector en dos unidades y dejar en una sola al alegante y familia, los gastos importantes de redacción de P. de Actuación y ejecución de la urbanización tan solo debería afrontarlos de querer desarrollar su unidad. El Redactor a su vez informa que el coste de la modificación puntual y Estudio de Detalle en trámite ha sido asumido por los promotores, que el incremento de edificabilidad se ha aplicado a todo el sector, siendo favorecido el alegante y los siguientes pasos urbanísticos previstos por los promotores y que son el de gestión (reparcelación) y urbanización no afectan a la Unidad nº2 donde se localiza la propiedad del alegante.

B) Alegaciones de D. Alipio Cristeto Martín

1.- DESESTIMAR la Alegación en la que manifiesta que no ha tenido previamente noticias acerca de la elaboración de la Modificación de acuerdo con los siguientes fundamentos:

El proyecto se ha presentado por parte de la propiedad como promotores del mismo, sin reunir ésta el 100% y con la aprobación inicial se ha notificado y otorgado plazo de información pública para alegaciones a todos los interesados, luego se ha tramitado correctamente de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los promotores del desarrollo del Sector IUR-1 han seguido lo establecido en el art. 46 del RUCyL ejerciendo su derecho a promover la urbanización de terrenos que no cuentan con ordenación detallada.

El instrumento empleado, Estudio de Detalle es el adecuado para el desarrollo del Sector (art. 131.c) RUCyL).

La elaboración sin considerar a la totalidad de la propiedad no incumple la legislación urbanística vigente de acuerdo con el art. 149 RUCyL que no impone la obligación de contar con la totalidad de la propiedad.

2.- DESESTIMAR la Alegación en la que manifiesta que se viene disfrutando de la finca para recreo y esparcimiento de la familia suponiendo el plan presentado un coste económico que pudiera conllevar incluso la expropiación forzosa de la finca de acuerdo a los siguientes fundamentos:

La iniciativa a la presentación de la Modificación y ED planteados ha sido tomada por parte de la propiedad del sector en cumplimiento de las prescripciones urbanísticas correspondientes en las NNUUMM de Pelabravo (BOCyL 30 abril 2004) que determinan la finca propiedad del alegante como suelo urbano no consolidado con uso predominante industrial e incompatible con el Residencial. No se tiene conocimiento de la oposición a la clasificación anterior de dicha finca.

Respecto a la posible expropiación de la finca por no poder hacer frente a los gastos de urbanización cabe mencionar que al dividir el sector en dos unidades y dejar en una sola al



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

alegante y familia, los gastos importantes de redacción de P. de Actuación y ejecución de la urbanización tan solo debería afrontarlos de querer desarrollar su unidad. El Redactor a su vez informa que el coste de la modificación puntual y Estudio de Detalle en trámite ha sido asumido por los promotores, que el incremento de edificabilidad se ha aplicado a todo el sector, siendo favorecido el alegante y los siguientes pasos urbanísticos previstos por los promotores y que son el de gestión (reparcelación) y urbanización no afectan a la Unidad nº2 donde se localiza la propiedad del alegante.

3.- DESESTIMAR la alegación en la que determina un interés particular en la iniciativa del Plan por parte de algunas empresas para legalizar su situación urbanística por lo que considera injusto y abusivo que se pretenda realizar a costa del resto de propietarios de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Cuando las NNUUMM recogieron el Sector de Suelo Urbano no Consolidado I-UR 1 lo que se buscaba con ello era el desarrollo de un pequeño polígono al amparo de las actividades allí existentes, posibilitando a su vez la legalización o ampliación de éstas y la implantación de nuevas actividades. De ahí que a fin de facilitar su desarrollo posterior se calificó como suelo urbano no consolidado y no como urbanizable, para el que se establecen mayores cesiones y requerimientos. Con ello se pretendía resolver necesidades urbanísticas del municipio y solucionar diversos problemas urbanísticos del área en cuestión. Actualmente son bastantes los movimientos buscando suelo apto para la implantación de actividades industriales.

El desarrollo del sector se ha propuesto en ejercicio de derechos de los propietarios del suelo según se establece el art. 46 del RUCyL y respetando en todo momento los trámites administrativos establecidos y principios de equidistribución de cargas y beneficios que establece la normativa urbanística.

Se determina para el sector dos Unidades de actuación, quedando la del alegante determinada como la nº 2 y sobre la que ellos mismos determinarán su P. de Actuación para definirla técnica y económicamente. No se realizan actuaciones en principio en dicha unidad.

En el informe del redactor se calculan los porcentajes de pérdida de terrenos de ambas unidades y de ser correctos los cálculos la pérdida de la unidad en la que se localiza la propiedad del alegante y su familiar es menor.

No obstante cabe informar que en principio, por la documentación que obra en este Ayuntamiento las construcciones ubicadas en la parcela del alegante se encuentran en idéntica situación siendo a su vez su uso incompatible con el uso Industrial del Sector.

Alegación de D. Antonio-Heliodoro Holgado Cristeto

1.- DESESTIMAR la alegación en la que pone de manifiesto que no ha tenido conocimiento alguno de la elaboración de la Modificación (cita plan parcial incorrectamente) y un Proyecto que afecta a finca de la que es co-propietario de acuerdo con los siguientes fundamentos:

El proyecto se ha presentado por parte de la propiedad como promotores del mismo, sin reunir ésta el 100% y con la aprobación inicial se ha notificado y otorgado plazo de información pública para alegaciones a todos los interesados, luego se ha tramitado correctamente de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los promotores del desarrollo del Sector IUR-1 han seguido lo establecido en el art. 46 del RUCyL ejerciendo su derecho a promover la urbanización de terrenos que no cuentan con ordenación detallada.

El instrumento empleado, Estudio de Detalle es el adecuado para el desarrollo del Sector (art. 131.c) RUCyL).

La elaboración sin considerar a la totalidad de la propiedad no incumple la legislación urbanística vigente de acuerdo con el art. 149 RUCyL que no impone la obligación de contar con la totalidad de la propiedad.

2.- Manifiesta titularidad de finca aportando datos registrales de la misma así como superficie y referencia catastral, sin ser en estricto sensu alegación, cabe informar que:



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

El Estudio de Detalle define a efectos informativos la estructura de propiedad, ello de acuerdo con lo contemplado en el ITPLAN (Instrucción Técnica de Urbanística sobre normalización de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico). Dicha estructura no es definitiva.

Se añade por el técnico redactor lo preceptuado en el art. 246.a) y 246.b) del RUCyL, por el cual los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si son superiores a la Unidad de Actuación y que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física debe prevalecer ésta.

Los derechos de los propietarios vienen de la superficie REAL de sus parcelas, no las de las superficies catastrales.

No obstante el instrumento que asigna propiedades de forma definitiva, con efectos registrales, es el Proyecto de Actuación con determinaciones de reparcelación.

3.- ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en la que expresa que parte de la parcela, ubicada en el Sector UBZ 28 quedaría aislada y sin ningún tipo de acceso ignorando artículo 564 y siguientes del Código Civil de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Debe hacerse constar que parte de la finca o fincas a las que se refiere con la alegación se localizan dentro del sector UBZ 28 a las que se accede a través de las afectadas por el proyecto presentado. Evidentemente las posibles servidumbres de acceso... podrían trasladarse a las parcelas resultantes manteniendo éstas para lo que previamente y en su caso sería necesario conocer el alcance y condiciones de dichas servidumbres y su existencia registral pero el Instrumento presentado no es el indicado por la normativa urbanística para ello, puesto que la estructura de propiedad la identifica a efectos informativos en aplicación de las condiciones de la ITPLAN.

No obstante en el informe de las alegaciones del equipo redactor estima parcialmente la alegación y en el documento presentado contempla un vial de uso restringido para acceder al resto de la parcela de su propiedad.

4.- DESESTIMAR la Alegación en la que contempla que el documento carece del interés público mencionado, siendo el desarrollo del polígono ruinoso y antieconómico. Alega un verdadero interés particular en el desarrollo del sector para legalizar la situación de las actividades existentes y trasladar las cesiones a su propiedad de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Cuando las NNUUMM recogieron el Sector de Suelo Urbano no Consolidado I-UR 1 lo que se buscaba con ello era el desarrollo de un pequeño polígono al amparo de las actividades allí existentes, posibilitando a su vez la legalización o ampliación de éstas y la implantación de nuevas actividades. De ahí que a fin de facilitar su desarrollo posterior se calificó como suelo urbano no consolidado y no como urbanizable, para el que se establecen mayores cesiones y requerimientos. Con ello se pretendía resolver necesidades urbanísticas del municipio y solucionar diversos problemas urbanísticos del área en cuestión. Actualmente son bastantes los movimientos buscando suelo apto para la implantación de actividades industriales.

No debe entenderse que para los promotores sea ruinoso ni antieconómico cuando son ellos los que solicitan su desarrollo.

Evidentemente existe un interés de los particulares promotores en la necesidad de legalizar sus construcciones y actividades y posibilitar la ampliación de éstas con total legalidad. Pero su desarrollo se ha propuesto en ejercicio de derechos de los propietarios del suelo según se establece el art. 46 del RUCyL.

Respecto a la última de las consideraciones alegadas de que las parcelas de los promotores no se ven afectadas cabe decir que la nueva entrada del sector discurre por éstas. Igualmente el redactor en su informe a las alegaciones pone de manifiesto que no se da tal circunstancia la cual puede apreciarse en los gráficos y planos adjuntos. Se determina para el sector dos Unidades de actuación, quedando la del alegante determinada como la nº 2 y sobre la que ellos mismos determinarán su P. de Actuación para definirla técnica y económicamente. No se realizan actuaciones en principio en dicha unidad.



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

En el informe del redactor se calculan los porcentajes de pérdida de terrenos de ambas unidades y de ser correctos los cálculos la pérdida de la unidad en la que se localiza la propiedad del alegante y su familiar es menor.

5.- DESESTIMAR la alegación a los errores importantes en el proyecto, justificándolos en la premura de su aprobación de acuerdo con los siguientes fundamentos:

No ha existido la premura alegada, el proyecto es presentado el 22 de marzo de 2013 y es informado por la oficina técnica municipal convenientemente recogiendo el documento presentado con fecha 15 de abril de 2014 las correcciones indicadas, emitiéndose informe favorable a la aprobación inicial del mismo.

El Estudio de Detalle define a efectos informativos la estructura de propiedad, ello de acuerdo con lo contemplado en el ITPLAN (Instrucción Técnica de Urbanística sobre normalización de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico). Dicha estructura no es definitiva.

A este respecto debe añadirse lo preceptuado en el art. 246.a) y 246.b) del RUCyL, por el cual los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si son superiores a la Unidad de Actuación y que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física debe prevalecer ésta.

Los derechos de los propietarios vienen de la superficie REAL de sus parcelas, no las de las superficies catastrales.

No obstante el instrumento que asigna propiedades de forma definitiva, con efectos registrales, es el Proyecto de Actuación con determinaciones de reparcelación.

6.- DESESTIMAR la alegación en la que determina que no se afectan las naves y edificaciones de los promotores sino que para la legalización de éstas se ha utilizado las propiedades de la familia Cristeto y en parte la del Sr. Jiménez Manzano siendo ello un abuso de derecho y fraude de ley de acuerdo a los siguientes fundamentos:

La nueva entrada del sector discurre por las parcelas de los promotores siendo en principio bastante afectadas.

Igualmente el redactor en su informe a las alegaciones pone de manifiesto que no se da tal circunstancia la cual puede apreciarse en los gráficos y planos adjuntos. Se determina para el sector dos Unidades de actuación, quedando la del alegante determinada como la nº 2 y sobre la que ellos mismos determinarán su P. de Actuación para definirla técnica y económicamente. No se realizan actuaciones en principio en dicha unidad.

En el informe del redactor se calculan los porcentajes de pérdida de terrenos de ambas unidades y de ser correctos los cálculos la pérdida de la unidad en la que se localiza la propiedad del alegante y su familiar es menor.

7.- DESESTIMAR la alegación en la que manifiesta dificultades económicas para “todos” los Ayuntamientos así como dificultades para no incurrir en déficit de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Con la presente alegación tan solo se generaliza sin tener conocimiento de la verdadera situación de las corporaciones locales cuando habla de “todos” los Ayuntamientos. El que nos ocupa, a mi entender, no tiene serias dificultades económicas ni riesgo de incurrir en déficit, imaginado que se refiere al déficit presupuestario y a las últimas liquidaciones de presupuesto me remito.

Existe un estudio económico que determina los ingresos y gastos del desarrollo de la actuación. Más económico es para el ayuntamiento obligar a los propietarios a constituir una entidad urbanística de conservación para el sector, corriendo los gastos de mantenimiento y conservación a cargo de los propietarios. (art. 208 RUCyL).

8.- DESESTIMAR la alegación en la que considera que suponiendo el desarrollo del plan presentado ello implicará un coste económico que pudiera conllevar incluso la expropiación forzosa de la finca de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Respecto a la posible expropiación de la finca por no poder hacer frente a los gastos de urbanización cabe mencionar que al dividir el sector en dos unidades y dejar en una sola al alegante y familia, los gastos importantes de redacción de P. de Actuación y ejecución de la



AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO
Ronda Cilla S/N - 37181 – PELABRAVO (SALAMANCA)

urbanización tan solo debería afrontarlos de querer desarrollar su unidad. El Redactor a su vez informa que el coste de la modificación puntual y Estudio de Detalle en trámite ha sido asumido por los promotores, que el incremento de edificabilidad se ha aplicado a todo el sector, siendo favorecido el alegante. Los siguientes pasos urbanísticos previstos por los promotores y que son el de gestión (reparcelación) y urbanización no afectan a la Unidad nº2 donde se localiza la propiedad del alegante.

Alegación de D. RICARDO JIMENEZ MANZANO

1.- DESESTIMAR la alegación referente al camino de su propiedad para el que solicita generación de aprovechamiento de acuerdo a los siguientes fundamentos:

El Estudio de Detalle define a efectos informativos la estructura de propiedad, ello de acuerdo con lo contemplado en el ITPLAN (Instrucción Técnica de Urbanística sobre normalización de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico). Dicha estructura no es definitiva.

A este respecto debe añadirse lo preceptuado en el art. 246.a) y 246.b) del RUCyL, por el cual los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si son superiores a la Unidad de Actuación y que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física debe prevalecer ésta.

Los derechos de los propietarios vienen de la superficie REAL de sus parcelas, no las de las superficies catastrales.

No obstante el instrumento que asigna propiedades de forma definitiva, con efectos registrales, es el Proyecto de Actuación con determinaciones de reparcelación.

2.- ESTIMAR la solicitud de modificar la distribución de la manzana central propuesta y así presentada por el equipo redactor en el documento de aprobación definitiva.

Alegación de D. José María Gómez Riesco

1.- DESESTIMAR la alegación en la que solicita que mientras la empresa Dialgasa no cese con los ruidos y molestias excesivos no se proceda por el Ayuntamiento de Pelabravo a la aprobación de la modificación y estudio de detalle presentado de acuerdo a los siguientes fundamentos:

La empresa Dialgasa para poder ejecutar instalaciones a que se refiere el alegante deberá solicitar la correspondiente licencia ambiental y urbanística y no pudiendo ser otorgada puesto que con la aprobación inicial del planeamiento se acordó la suspensión de licencia dentro del sector (Art. 156 RUCyL) y es imprescindible que previamente a otorgar licencias en el sector se proceda a la aprobación de su planeamiento y ejecución de éste.

TERCERO.- Aprobar Provisionalmente el expediente MODIFICACIÓN NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SECTOR IUR-1 DE PELABRAVO en la redacción presentada con fecha 4 DE JUNIO DE 2014 en la que se introducen al documento aprobado inicialmente las aclaraciones y correcciones puestas de manifiesto en los informes sectoriales recabados, las consideraciones estimadas para las alegaciones presentadas así como las observaciones realizadas por los técnicos municipales en informes anteriores.

CUARTO. Una vez diligenciado, elevar el expediente de aprobación de **MODIFICACIÓN NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SECTOR IUR-1 PELABRAVO** a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático

QUINTO.- Notificar a los interesados alegantes, a los organismos informantes el presente acuerdo con indicación de los recursos que proceda.

No habiendo más asuntos que tratar de los incluidos en el orden del día el Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo levanta la sesión, siendo las nueve horas y cincuenta minutos.

EL ALCALDE
Santiago Ramos Rivero

EL SECRETARIO
Fernando Gómez Hernández