

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Castro del Río

Núm. 10.032/2010

D. José Antonio García Recio, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Castro del Río (Córdoba), hace saber:

Que por Resolución de Alcaldía de fecha 27 de septiembre de 2010 se ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

"Examinado el expediente relativo al proyecto de tasación conjunta para la expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-22-A "Llano del Espinar", del municipio de Castro del Río.

Resultando que durante el plazo de información pública se presentaron alegaciones por D^a. María Padillo Caballero mediante escrito con número de Registro de Entrada de este Ayuntamiento 3562 y fecha 13 de agosto de 2010.

Visto el informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba emitido en fecha 15 de septiembre de 2010 relativo a las alegaciones presentadas al acuerdo de aprobación inicial del mencionado proyecto.

Considerando lo dispuesto en el citado informe en el que se concluye que procede desestimar la alegación presentada a la aprobación inicial del Proyecto de Tasación Conjunta del Expediente de Expropiación de la UE-22-A "Llanos del Espinar" por resultar incoherente e inadecuada con el modelo urbanístico adoptado por el Planeamiento Vigente de Castro del Río y con la legislación urbanística de aplicación.

Por cuanto antecede, esta Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 162 y 163 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, resuelve:

Primero: Desestimar en su integridad las alegaciones presentadas por D^a. María Padillo Caballero, de acuerdo con el informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba de 15 de septiembre de 2010, que consta en el expediente y que se transcribe parcialmente a efectos de motivación:

" 1. Respecto al contenido de la primera Alegación:

- En relación con el incumplimiento de las previsiones de los art. 109.2 y 110 de la LOUA.

Dichos preceptos hablan de un procedimiento que da lugar a un cambio de sistema de actuación, una vez este haya quedado establecido, por incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 108.2 de la LOUA, el Sistema de Actuación queda establecido en la compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción de convenio urbanístico con la colaboración de la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cosa que hasta la fecha y en concreto casi nueve años no se ha producido.

Por todo ello, ni la iniciativa ni el sistema estaban establecidos, por lo que no le es de aplicación el procedimiento previsto en el art. 109.2 en su relación con el 110 de la LOUA.

Respecto a la idoneidad de la Innovación de Planeamiento como instrumento adecuado para la modificación de la UE-22.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA, la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier Innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales, Especiales conformes con lo dispuesto en el art. 13.1b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa y los Planes de Sectorización regulados en el art. 12 de dicha ley, extendiéndose igualmente a las efectuadas mediante Estudio de Detalle.

Las modificaciones de las previsiones a las que se refiere el art. 18.1 de la LOUA, se podrán realizar mediante el procedimiento establecido en el art. 106 de la LOUA para la delimitación de unidades de ejecución.

A su vez el art. 18.1 de la LOUA hace referencia a Innovaciones relativas a la delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación conformes a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

De la lectura de ambos artículos, apreciamos el carácter excepcional que la normativa otorga al procedimiento previsto en el art. 106 LOUA "Delimitación de Unidades de ejecución" a los efectos de innovar el planeamiento general solamente en supuestos concretos. El alcance de la innovación de planeamiento que afectó el ámbito de la UE-22 tenía por objeto no solo la delimitación de dos unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación, sino que llevaba aparejada un cambio en la calificación del uso de los terrenos incluidos en el ámbito de la UE-22-A que pasó de ser de uso residencial a tener un carácter dotacional, de ahí que de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 de la LOUA en su relación con el art. 154 del RPU, procedía optar por el procedimiento de Innovación de Planeamiento General y por el carácter dotacional de los terrenos por el Sistema de Expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139.1 de la LOUA.

- En relación al incumplimiento del principio de igualdad de beneficios y carga y la quiebra del principio de equidistribución.

Con el fin de introducir la mayor racionalidad en los asentamientos urbanos, el planeamiento urbanístico distribuye sobre el territorio las actividades urbanas y las ordena en consideración, exclusivamente, a los intereses generales de la ciudad. Esto conlleva necesariamente la producción de desigualdades insoslayables en los usos e intensidades atribuidos a las distintas partes del territorio y por ende, en el régimen jurídico de los suelos. La desigualdad comienza ya en la fase de clasificación del suelo, pues sólo el urbano y el urbanizable son susceptibles de urbanización, aunque esa desigualdad inicial carece de correctivo legal alguno. Para ello la legislación urbanística se limita a la asignación a cada una de las clases de suelo de un estatuto jurídico básico, en el que la asignación por el planeamiento de determinados aprovechamientos urbanísticos conlleva a cambio la imposición a los propietarios de una serie de deberes que lo compensan.

Por todo ello, no existe una quiebra del principio de equidistribución entre la UE-22-A y B, pues los propietarios de la UE-22-B están obligados a ceder de forma obligatoria y gratuita y a realizar a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento, quedando obligados a la justa distribución de beneficios y cargas mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, por el que

recibirán su aprovechamiento en proporción a lo aportado, mientras que por el contrario para la UE-22-A sujeta a Expropiación, carece de sentido dicha equidistribución, pues esa fórmula de compensación se suple con el justiprecio, como así lo viene reiterando la doctrina, entre la que destacamos la STS de 25/01/2010.

2. Respecto al contenido de la segunda Alegación:

- Aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del RD 2/08, de 20 de mayo, que regula el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Valoraciones.

De la lectura de dicha disposición, sólo es de aplicación a efectos de valoración lo dispuesto en la Ley 6/98, de Suelo, para aquellos terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 8/07, de 28 de mayo, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

- Respecto al momento en el que debe entenderse referida la valoración, el R.D. Leg. 2/08 establece en su art.21.2.b "Las valoraciones se entienden referidas:

"Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta".

Nos reiteramos, en la falta de interés por parte de los propietarios en la ejecución del planeamiento, dentro de los plazos dispuesto para ello por la normativa urbanística de aplicación, que durante los 9 años que han transcurrido desde la aprobación definitiva de las NN.SS. en el año 2001 con efectos retroactivos, hasta el año 94 y la aprobación definitiva de la Innovación de Planeamiento en el año 2009 que afecta a la UE-22, no han ejercitado su derecho a la correspondiente transformación del suelo que le reconoce la normativa urbanística a los propietarios de esta clase de suelo, provocando un grave incumplimiento de sus deberes urbanísticos.

En definitiva, no es aplicable la excepcionalidad recogida en la Disposición Transitoria Tercera de la actual Ley de Suelo, pues al tiempo de entenderse referida dicha valoración, los plazos para la ejecución del planeamiento estaban claramente vencidos, por causas imputables exclusivamente a los propietarios del ámbito.

3. Respecto al contenido del apartado tercero de la alegación

- En cuanto a la normativa aplicable a la valoración aportada.

La valoración presentada, no se ajusta a la legislación urbanística de aplicación, en concreto con el R.D. Leg. 2/08, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

No obstante se aprecia en el Informe de valoración aportado, las siguientes cuestiones:

- En el apartado del Marco Urbanístico, no aparece referencia alguna a la Innovación de Planeamiento General que afecta al ámbito de la UE-22, aprobada definitivamente en julio del 2009.

- Respecto a la normativa de valoración, nos reiteramos en lo dispuesto en los apartados anteriores, al entender que no le es de aplicación la Ley 6/98, de Valoraciones, al entender que en el momento en el que se ha de entender referida la valoración, han vencido los plazos para la ejecución del planeamiento, por causas exclusivamente imputables a los interesados, que han dado lugar al incumplimiento del deber de urbanizar que establece la Ley para esa clase de suelos.

- Respecto de los criterios para calcular el valor de la ponencia, no han quedado acreditados ni justificados en el presente documento, por lo que no ha sido posible analizar dichos aspectos. Es

más, dichos terrenos se valoran en su totalidad como si de un solar se tratara, cuando en realidad se trata de suelos carentes de urbanización y sobre los que no se ha producido equidistribución alguna.

- De cualquier forma y a efectos meramente dialécticos, queremos resaltar que el precio por metro cuadrado de suelo que recoge la valoración presentada alcanza la cantidad de 43,05 €, lo que supone que una hectárea equivaldría a 430500 €, siendo un valor excesivo y muy por encima para la realidad económica de la zona de Llanos del Espinar.

4. Respecto al contenido cuarto de la alegación

- Sobre la omisión de la incorporación al justiprecio la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización art. 25 de la Ley de Suelo

El art. 25 de la Ley de Suelo establece "Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

Al haber dejado transcurrir los interesados con clara y absoluta dejadez el plazo para ejercitar el correspondiente desarrollo urbanístico que conlleva el proceso de transformación, como quiera que no se materializó ese proceso de transformación, la alegante no llegó a patrimonializar derecho urbanístico alguno, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 6. 198 de Régimen de Suelo y Valoraciones que regula "los supuestos indemnizatorios" y siguiendo lo dispuesto por la doctrina jurisprudencial en concreto destacamos la STS 12/04106, 21/11/06, "para que pueda dar lugar a indemnización la modificación o revisión del planeamiento, es requisito imprescindible que el aprovechamiento se haya materializado en virtud de la aprobación definitiva de un instrumento idóneo que permita conocer cuál sea el que corresponde al propietario, del que se ve privado por esa modificación o revisión, pues la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico se concreta a través del pertinente instrumento que lo hace efectivo".

Por tanto al haber transcurrido el plazo para la ejecución del planeamiento, por causas imputables exclusivamente a los propietarios del ámbito de actuación y de conformidad con lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 6/98, de Régimen de Suelo y Valoraciones, que reitera el art. 35.1 del RD Leg. 2/08 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, no sería objeto de indemnización alguna".

Segundo: Aprobar definitivamente el proyecto de tasación conjunta para la expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-22-A "Llano del Espinar", del municipio de Castro del Río, todo ello de conformidad con el artículo 162.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero: Notificar este acuerdo a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el Proyecto y se abra un plazo de veinte días contados a partir del siguiente de la notificación del presente acuerdo, durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración, de acuerdo con el art. 162.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto: Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Quinto: La aprobación definitiva, en vía administrativa, del Proyecto de Tasación Conjunta, implicará la declaración de urgencia

para la ocupación de los bienes y derechos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 163.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sexto: Una vez efectuado el pago del justiprecio, o su consignación, se levantarán actas de ocupación que se inscribirán en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo recogido en el art. 165.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.””

Lo que se hace pública para general conocimiento, significándose que en virtud de lo establecido en los artículos 162.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se abre un plazo de veinte días hábiles para manifestar por escrito ante este Ayuntamiento la disconformidad, en su caso, con la valoración establecida de los bienes afectados por la expropiación, plazo a contar a partir del día siguiente a la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publica-

ción del presente en el Boletín Oficial de la Provincia, ante la Alcaldía-Presidencia, o bien, directamente, Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, a tenor de lo dispuesto en la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que recaiga resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Asimismo la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, servirá de notificación para los interesados desconocidos o de ignorado domicilio, a los efectos prevenidos en el artículo 59.5 de la vigente Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Castro del Río, a 27 de septiembre de 2010.-El Alcalde, José Antonio García Recio.