

Boletín Oficial



DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

NOBLEJAS

NOTIFICACION DE LAAPROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR INDUSTRIAL «PARQUE TECNOLOGICO LINEAL» DE NOBLEJAS A TITULAR DESCONOCIDO DE PARCELA INCLUIDA EN EL MISMO

Por resolución esta Alcaldía, de fecha 10 de febrero de 2010, se aprueba inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector Industrial «Parque Tecnológico Lineal» de Noblejas, presentado por Industrializaciones Estratégicas, S.A., en su condición de agente urbanizador, adjudicatario de la ejecución de la urbanización en virtud de acuerdo plenario de este Ayuntamiento, adoptado en fecha 18 de julio de 2008 y anunciado en el D.O.C.M. de fecha 10 de agosto de 2009 y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo de fecha 22 de agosto de 2009.

El proyecto afecta a la totalidad del PAU denominado «Parque Tecnológico Lineal», que incluye los sectores industriales S-9, S-10, S-11, S-12, parte de la UE 1 y antiguos terrenos rústicos ubicados al noreste del ya citado S-9 que, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, quedaron reclasificados por el correspondiente Plan Parcial de Mejora, definitivamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno mediante acuerdo de 18 de julio de 2008, ya citado en el párrafo anterior.

En el ámbito del S-12, mencionado en el párrafo anterior, figura la siguiente parcela, cuyo titular resulta desconocido:

- Paraje: Carboneras.
- Situación Registral: No consta.
- Referencia catastral: 1247211VK6214N0001MO.
- Titular Catastral: En investigación.
- Superficie: 649 metros cuadrados.
- Linderos: Norte: Carretera Nacional N-400; Sur: Parcela con referencia catastral 1247207VK6214N0001FO; Este: Parcela con referencia catastral 1247212VK6214N0001OO; y Oeste: 1247208VK6214N0001MO.
- Clasificación Urbanística: Suelo apto para urbanizar con Plan Parcial aprobado.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 59.5 de la Ley 30 de 1992, 108 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288 de 1978 y 7.11 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, aprobadas por Real Decreto 1093 de 1997, se publica el presente anuncio, que igualmente se expone en el tablón de edictos de este Ayuntamiento a fin de que el titular de la mencionada parcela pueda comparecer y personarse en el procedimiento, durante el plazo de un mes, contado de fecha a fecha, a partir del día siguiente a su inserción.

Igualmente, se significa que, caso de no comparecer persona o entidad alguna que acrede su titularidad dominical sobre los terrenos en cuestión, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10.2 de las ya citadas Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, los terrenos de resultado en los que se materialice el derecho generado por la aportación de este finca se adjudicarán a este Ayuntamiento, con carácter fiduciario y para su posterior entrega a quien en su momento acrede mejor derecho sobre tal finca.

En mérito a lo antedicho, se hace constar que la Resolución de la Alcaldía, de fecha 10 de febrero de 2010, por la que se aprueba inicialmente el mencionado Proyecto de Reparcelación es del siguiente tenor:

APROBACION INICIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR INDUSTRIAL «PARQUE TECNOLOGICO LINEAL» DE NOBLEJAS.

La presente Resolución viene a pronunciarse sobre la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del sector industrial Parque Tecnológico Lineal de Noblejas, suscrito por el Arquitecto don Darío Rivera Blasco y presentado por Industrializaciones Estratégicas S.A., con fecha 29 de junio de 2009, en su condición de agente urbanizador.

I.- ANTECEDENTES

El 18 de julio de 2008, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del sector industrial «Parque Tecnológico Lineal» y adjudicada su ejecución a la mercantil Industrializaciones Estratégicas, S.A. La eficacia de la adjudicación quedó condicionada a la constitución de la garantía prevista en el artículo 110.3.d del T.R.L.O.T.A.U.

Con fecha 26 de febrero de 2009, Industrializaciones Estratégicas, S.A. presentó aval bancario por importe de 2.927.749,30 euros, equivalente al 7 por 100 del coste de ejecución material de las obras de urbanización; con lo que al cumplirse la condición anteriormente citada adquirió eficacia la adjudicación.

La equidistribución de beneficios y cargas que se establece en el Proyecto que ahora se aprueba inicialmente es consecuencia directa de:

1. La ordenación urbanística detallada establecida en el Plan Parcial aprobado al momento de adjudicarse el P.A.U.

2. La modificación de esa ordenación detallada, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el pasado 25 de septiembre de 2009, para crear una manzana de mayor tamaño, sin cambiar la superficie global de viario y aparcamiento, ni afectar a otras determinaciones urbanísticas.

3. La Proposición Jurídico-Económica presentada por Industrializaciones Estratégicas el 26-02-2008 y notificada a todos los titulares catastrales previamente a la adjudicación del P.A.U., otorgándoles un plazo de un mes para decidir sobre la forma de hacer efectiva su participación en la ejecución de la urbanización. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1.c. de la Ley 8 de 2007 (ahora T.R.L.S. aprobado por Real Decreto Legislativo 2 de 2008), y en los arts. 110.4.3. y 118, apartados 1 y 2, del T.R.L.O.T.A.U.

4. De las manifestaciones realizadas por los propietarios dentro del plazo de audiencia mencionado en el párrafo anterior.

Por otra parte, con fecha 5 de febrero de 2010, este Ayuntamiento ha solicitado al Registro de la Propiedad la extensión de la nota marginal de inicio del procedimiento para la posterior inscripción del presente instrumento de distribución de beneficios y cargas, conforme a lo dispuesto en el art. 5 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, aprobadas por Real Decreto 1093 de 1997. Del mismo modo se ha solicitado la correspondiente certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en el ámbito del sector.

II.- TRAMITACION

Al no haberse producido todavía el desarrollo reglamentario del artículo 92.5.c) del T.R.L.O.T.A.U., la tramitación se ajustará al procedimiento de aprobación inicial, información pública, audiencia a los propietarios y aprobación definitiva, establecido en el art. 108 y siguientes Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 (R.G.U.).

La aprobación inicial, y en su caso la definitiva, corresponde al Alcalde, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la vigente redacción de la Ley 7 de 1985. Concretamente tal precepto es del siguiente tenor:

«El Alcalde ... ostenta las siguientes atribuciones:

j. Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización».

Por su parte, la vigente redacción del artículo 22.2.c) de la citada Ley 7 de 1985, introducida por Ley 8 de 2007 (ahora D.A. novena T.R.L.S.) atribuye al pleno.

«La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.»

Queda, pues, evidenciado que el Proyecto de Reparcelación, en tanto que típico instrumento de gestión urbanística, debe ser aprobado por el Alcalde.

III.- CONSIDERACIONES

Como ya se ha apuntado en los Antecedentes, el Proyecto se ajusta a la ordenación urbanística ya aprobada, a la Proposición Jurídico-Económica formulada por el agente urbanizador y propietario mayoritario de los terrenos y a las opciones formuladas por los titulares catastrales respecto a la forma de participar en los beneficios y cargas derivados de la ejecución de la urbanización.

Las notificaciones individualizadas en las que solicitó a los titulares catastrales que ejercitaran su derecho de opción durante el plazo de un mes, se cursaron el 10-03-2008 y siguientes y se ajustaban perfectamente a lo exigido por el 8.1.c. de la Ley 8/2007 (ahora igual precepto del T.R.L.S.), por cuanto precisaban que se trataba de optar entre una de las dos modalidades siguientes:

1. Abonar en metálico los gastos de urbanización que ascienden a 16.283 euros + I.V.A., por cada metro cuadrado de finca inicial con derecho a aprovechamiento, en cuyo supuesto se obtienen terrenos con aprovechamiento equivalente al 90 por 100 del aprovechamiento tipo de la unidad. (666,94 m² de parcela neta por cada 1.000 m² brutos aportados).

2. Contribuir proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, a razón de 1 m² de parcela neta destinada a uso industrial por cada 42.522 euros de gastos no asumidos en dinero. De esta forma, el 57,42 por 100 del suelo neto apropiable se destina al pago de los gastos de urbanización.

Y seguidamente se precisaba que «...En caso de no indicar la forma de cooperar en la urbanización durante el plazo citado, se entenderá que se opta por la cesión de terrenos edificables (opción 2)».

Todos los notificados se acogieron, expresa o tácitamente, a una u otra modalidad, excepto un propietario que ratificó una anterior alegación solicitando la expropiación, que finalmente quedó formalizada mediante Acta de Pago y Ocupación de la finca (la Registral N° 27.198, IDUFIR 45006001222147) otorgada en fecha 23 de abril de 2009.

No obstante, existe otro propietario que no pudo ser notificado en su día porque no figuraba como titular catastral de la parcela, por lo que es preciso otorgarle ahora este derecho de opción.

Antes de concluir hay que poner de manifiesto que el ratio: suelo neto patrimonializable/suelo bruto aportado (0,672259...) incluso resulta ligerísimamente superior al que figura en el escrito que en su día se notificó individualmente a los titulares catastrales y que anteriormente se ha transcrita de forma parcial (0,66694).

Por último, dejaremos constancia de que los criterios de repartición legalmente establecidos se aplican con gran generosidad a los derechos de los propietarios distintos del agente urbanizador, hasta el punto de que se traslada a todos ellos al área más próxima a la N-400 (casi siempre a los Grados 1º y 2º de la Ordenanza). Y ello sin aplicarles la ponderación de valores prevista en el art. 93.c) del T.R.L.O.T.A.U., que les hubiera llevado a recibir una cuantía menor de suelo neto urbanizado.

De ese modo, los pequeños y medianos propietarios de fincas de origen situadas en el ámbito del Grado 3º de la Ordenanza que aportan más de 1048 m² (446 m² si pagan los gastos de urbanización en dinero) se ven libres de la adjudicación de parcelas en proindiviso o con inadecuada proporción frente/fondo y reciben la misma superficie neta que les hubiera correspondido en caso de obtener parcelas próximas al terreno que aportan, pero la reciben en manzanas de menor tamaño y con una localización mucho más cercana a la actual carretera N-400 y, por tanto, más valiosa.

En mérito a lo antedicho he resuelto:

- 1) Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector Industrial Parque Tecnológico Lineal, redactado por el Arquitecto D. Darío Rivera Blasco y presentado en fecha 29-06-2009 por Industrializaciones Estratégicas S.A., en su condición de agente urbanizador.
- 2) Declarar que, no obstante, este Proyecto aprobado inicialmente se sujetará, previamente a su aprobación definitiva, a las rectificaciones que resulten de:
 - a) Las certificaciones de dominio y cargas que expida el Registro de la Propiedad en respuesta a la solicitud presentada por este Ayuntamiento en fecha 5 de febrero de 2010.
 - b) La existencia dentro del Parque Tecnológico Lineal de terrenos limítrofes con la UA-2 pertenecientes a Tangencial S.L y a doña Juliana Fernández-Avilés Amores.
 - c) Las opciones que, en cuanto a la forma de hacer frente a los gastos de urbanización, ejercite RMH S.A. y cualquier otro propietario que, por la razón que sea, no haya podido optar anteriormente.
 - d) Las preferencias que, en su caso, formulen dos o más propietarios para recibir fincas en proindiviso, cuando todos o alguno de ellos no pueda alcanzar individualmente la parcela mínima (300 m², en el Grado 1).
 - e) La valoración de las fincas de resultado que se obtenga de multiplicar su superficie, expresada en metros cuadrados, por 42,522 euros/m², al ser éste el valor unitario del suelo neto urbanizado que figura en la Proposición Jurídico-Económica presentada por Industrializaciones Estratégicas S.A.
 - f) La afección de las fincas de resultado, incluidas las lucrativas adjudicadas a este Ayuntamiento, a una entidad urbanística colaboradora destinada a la explotación, conservación y reposición de la EDAR propia del polígono.
- 3) Ordenar el sometimiento del Proyecto a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el DOCM, en el BOP, en uno de los periódicos de máxima difusión en esta localidad y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.
- 4) Ordenar, asimismo, la notificación de esta resolución a los propietarios y titulares de otros derechos reales afectados, otorgándoles audiencia durante el plazo de un mes y acompañándoles nota explicativa e informativa de las operaciones que realiza el Proyecto de Reparcelación que ahora queda aprobado inicialmente.

Noblejas 24 de febrero de 2010.-El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.-Ante mí, el Secretario, Antonio Zamorano Jiménez.

N.º I.- 2026