III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

D. ANUNCIOS

D.3. Otros Anuncios Oficiales

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

INFORMACIÓN pública relativa a la aprobación inicial del Proyecto Actuación de la U.A.1 del Polígono 29 de Octubre del Plan General de Ordenacion Urbana de Valladolid. Expte.: Gestión Urbanística n.º 30.527/14.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de octubre de 2014, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

Visto el expediente número 30527/14 relativo a la aprobación inicial del Proyecto Actuación de la U.A.1 del Polígono 29 de Octubre y atendido que:

1.º– El objeto del presente pronunciamiento está constituido por el documento que desarrolla la gestión urbanística de la U.A.1 del Polígono 29 de Octubre del PGOU de Valladolid, programando técnica y económicamente la ejecución de la actuación de la unidad de actuación prevista en la Modificación del PGOU para este sector que se aprobó mediante ORDEN FYM/317/2013, de 15 de abril, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el ámbito del Polígono 29 de Octubre.

Esta Orden se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de 16 de mayo de 2013.

2.º– A este respecto el 26 de diciembre de 2013, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla y León acordó aprobar la Declaración de Área de Renovación Urbana (ARU) como estrategia innovadora de regeneración económica y social de zonas urbanas, mediante un enfoque integrado desde el punto de vista urbanístico y social.

3.º– El Proyecto de Actuación que se aprueba inicialmente consta de Memoria, que contiene determinaciones generales comunes a todos los proyectos de actuación, las determinaciones completas sobre reparcelación, y las determinaciones básicas de urbanización, fichas y documentación de las fincas aportadas y de las parcelas resultantes (certificaciones registrales y catastrales,) entre otras, Documentación Gráfica (planos) y Anexos (DECLARACIÓN DE ARU, ENCOMIENDA DE GESTIÓN, CARTA DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS LA UNIÓN, RELACIÓN DE TITULARES REGISTRALES Y CATASTRALES DE LAS FINCAS DE ORIGEN, ACTA DE CESIÓN DE VIALES, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y REDES y HOJAS DE APRECIO DE TODAS LAS FINCAS).

4.º– La documentación presentada cumple la Instrucción de Secretaría General de este Ayuntamiento, sobre el empleo de proyectos visados electrónicamente y presentados

en soporte informático, aprobada por Decreto de Alcaldía n.º 6.015, de fecha 16 de junio de 2009.

5.º– En cuanto a su contenido es de relevancia lo siguiente:

5.1. El sistema de actuación propuesto es el de Expropiación, actuando como urbanizador el Ayuntamiento de Valladolid que, de acuerdo con las previsiones del artículo 277,2 del RUCyL, ha encomendado las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

5.2. La modificación de delimitación de unidad de actuación que se propone queda justificada adecuadamente (Art. 240.3 ,237.3 y 108.2 d) del RUCyL.

5.3. Se incluye la identificación de los titulares registrales y catastrales y los domicilios a efectos de notificación mediante una relación de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, así como los criterios de valoración y las hojas de aprecio individualizada incluyendo los conceptos previstos en el artículo 280 b) del RUCyL.

5.4. El plazo para elaborar el proyecto de urbanización será de 8 meses y para la ejecución de la actuación se fija en 3 años.

5.5. La regulación de las actuaciones integradas por expropiación excluye, en el artículo 280, la referencia al cumplimiento de garantías del artículo 241 f).

5.6. Se contiene la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación conforme al Art. 280 a) del RUCyL y en concreto las 179 fichas individualizadas del «Documento 2» del Proyecto de Actuación contienen la descripción del bien con dirección y referencia catastral, imagen, características constructivas, patologías y carencias, descripción catastral y registral y nota simple registral y certificación catastral descriptiva y gráfica.

5.7. Se incluye también la descripción de las fincas resultantes que se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.

5.8. Teniendo en cuenta los terrenos objeto de cesión al Ayuntamiento de Valladolid, y de conformidad con la Instrucción de Secretaría General 3/2000, de 28 de septiembre de 2000, para la coordinación de actuaciones municipales que afecten a los bienes inmuebles que formen parte del patrimonio municipal, se procederá en la aprobación definitiva a la rectificación del Inventario Municipal de Bienes, dando de alta las parcelas correspondientes.

6.º– Teniendo en cuenta lo anterior, se informa favorablemente desde el punto de vista técnico y jurídico el Proyecto de Actuación presentado, con las siguientes observaciones y correcciones que han de llevarse a cabo antes de la aprobación definitiva:

– Documentación gráfica:

– El plano 02 responde a las indicaciones del artículo 241 e) en relación con las instalaciones y construcciones existentes para actuar en la urbanización y reparcelación de acuerdo con los propósitos de mantenimiento o derribo. Del

texto de la Memoria de la Modificación de PGOU en el ámbito del Polígono 29 de Octubre se extrae que *«el objetivo de la actuación es la necesidad de regenerar el Barrio 29 de Octubre, demoliendo las viviendas actuales para reponérselas a sus propietarios en unas condiciones acordes con las exigencias actuales. Al mismo tiempo, se conseguirán sistemas locales de espacios libres y equipamientos públicos»* mientras que la Memoria del Proyecto de Actuación establece criterios de mantenimiento sobre determinadas instalaciones y rasantes que podrían trasladarse gráficamente.

– El plano 05 que delimita las nuevas unidades de actuación contiene dos tablas explicativas; una de las superficie de viales por unidad con los que se modifican y los que no y otra justificativa del complimiento del artículo 108. Independientemente de que la tabla justificativa del cómputo de viales que no se modifican si se traslada a la página 12 de la Memoria junto a la tabla de cumplimiento del artículo 108 aclara la primera columna de ésta, deben corregirse las cifras en función del número de decimales del aprovechamiento medio: 2,18 ó 2,1843.

– Además, hay una pequeña discrepancia entre la superficie de viales que no se modifican: 5.478,05 m^2 en tabla del plano y página 14 y 5.478,08 m^2 en la página 13 de la Memoria.

– Documentación texto y anexos:

– El apartado 3.3 de la **Memoria**, en la tabla de valoración debe incluir los dos decimales de la misma forma que se incluyen en los cálculos explicativos por partida posteriores.

– El apartado 4.3 de la **Memoria** deberá completarse conforme a la descripción de la legislación hipotecaria con una explicación más detallada de los criterios y contenidos del Documento 3.

– Deberá incluirse en la **Memoria** la propuesta de resolución del cierre de la calle del Canario, que queda afectada parcialmente en la UA 1 y a la que se hace referencia en la página 13 de la Memoria sin aclarar este aspecto.

– Deberán incluirse, no tanto por referencia a otros documento como se hace ahora, si no con entidad propia en el P.A. las fichas de las fincas iniciales que sean de titularidad municipal, para facilitar la labor registral.

– **Valoraciones:**

– Respecto a los valores de las hojas de aprecio se aplican alternativamente dos sistemas; por un lado se obtiene el valor correspondiente al inmueble como un todo edificado con tasación conjunta de suelo y edificación en su estado actual aplicando el método de comparación y por otro el valor circunscrito al componente suelo por el método residual, debiendo adoptarse a efectos de justiprecio expropiatorio el mayor de ambos.

En ese sentido se considera que el método de comparación está correctamente desarrollado conforme a la normativa de valoración de de inmuebles de naturaleza urbanística vigente en la actualidad.

Sin embargo, respecto a la valoración del suelo por el método residual, se observa que tanto en la memoria como en las hojas de aprecio individualizadas, se desarrolla conforme a la Orden ECO 2003, que ya no resulta aplicable en la actualidad para valoraciones de naturaleza urbanística y/o expropiatoria puesto que se ha visto desplazada por el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo del año 2011, que establece su propia expresión metodológica para determinar el valor residual.

En este sentido, con fecha 5 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid ha aprobado la «*Guía Metodológica para valoraciones municipales de terrenos, aprovechamientos y edificaciones en situación básica de suelo urbanizado», que constituye un documento en el que se adoptan una serie de criterios técnicos que puedan servir de referencia guiada «ad intra*» para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

De acuerdo con dicho documento marco y aplicando lo dispuesto en los Arts. 22, 25 y 29 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el valor de repercusión unitario en vivienda libre referido a la situación de origen previa a la transformación urbanística sería de:

Vr = (Vv/k) – Vc = (1400,00/1,4) - 750,00 = 250,00 €/m^2.e (siendo 1400,00 €/m^2.e el valor máximo en venta de vivienda nueva con garaje y trastero en la zona según datos del COAPI para el año 2014, 1,4 el coeficiente general previsto en el Reglamento de Valoraciones y 750,00 el coste estandarizado de construcción residencial que el Ayuntamiento viene aplicando en sus valoraciones).

Por su parte, el módulo oficial de repercusión unitario de suelo en vivienda protegida en régimen general para el municipio de Valladolid resulta ser de 314,75 €/m^2.e.

Dado que el valor de repercusión en vivienda libre es inferior al de vivienda protegida, se adopta este último por operar como umbral mínimo de valoración de suelo residencial.

En cualquier caso se verifica que el valor de repercusión unitario del componente suelo, fijado en 314,75 €/m^2.e, será siempre inferior al valor del inmueble por cada m^2 de vivienda existente, de tal manera que el justiprecio se determinará con arreglo a la tasación conjunta de suelo y edificación por el método de comparación.

Por ello y sin perjuicio de que antes de la aprobación definitiva del este instrumento de gestión se matice la hoja de aprecio y la memoria en el sentido expuesto, los valores de tasación final que se proponen para cada unidad a expropiar incrementados con su correspondiente premio de afección se consideran correctos.

7.º– Una vez aprobado inicialmente se someterá a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León», página Web *(www.jcyl.es/plau/)* y a la notificación individualizada de este acuerdo y de las hojas de aprecio con los criterios de valoración a los titulares registrales.

8.º– Conforme a lo dispuesto por el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

En su virtud, **SE ACUERDA:**

Primero.– Aprobar inicialmente el Proyecto Actuación de la U.A.1 del Polígono 29 de Octubre con el de Reparcelación en él incluido, incorporado al expediente como Anexo I**,** con las correcciones señaladas en el fundamento 6.º del presente acuerdo**.**

Segundo.– Practicar el preceptivo trámite de información pública en la forma y plazos legales.

Lo que se anuncia a efectos de información pública, por plazo de un mes, computado a partir del siguiente día hábil al de publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de Castilla y León», pudiendo ser consultado el instrumento en la página Web *www.jcyl.es/plau/* y el expediente en la Sección de Gestión Urbanística (Edificio San Benito, 2.ª planta, puerta 30, en horario de 8,30 a 14,30 horas), y, en su caso, presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios, por escrito, que deberán presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento en el mismo plazo antes mencionado.

Valladolid, 12 de noviembre de 2014.

El Alcalde,
P.D. La Concejala Delegada del Área
de Urbanismo, Infrestructuras y Vivienda
(Decreto 9257 de 19-09-11)
Fdo.: Cristina Vidal Fernández

CV: BOCYL-D-27112014-73