

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EL DÍA 3 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2.009.

ASISTENTES

ALCALDE-PRESIDENTE

D. Antonio Díaz Alías (Grupo Mpal. Socialista)

CONCEJALES

Grupo Municipal Socialista

D^a. María Luisa Corrales Vázquez.

D^a. María Isabel Manzano Cuadrado.

D. Andrés Sánchez Corrales.

D. Luis Cuadrado Loro.

(Se incorpora a las 9 horas 10 minutos, en el desarrollo del cuarto punto del Orden del Día)

D. Arturo Jiménez Sánchez.

D^a. Silvia Tostado Calvo.

Grupo Municipal Popular

D. Juan Luis Isidro Girón.

D^a. María Guadalupe Cintero Cuadrado.

(Se incorpora a las 9 horas siete minutos, en el desarrollo del tercer punto del Orden del Día)

D. Francisco Javier Sánchez Sánchez.

D. Martín Sánchez Suero.

D^a. Máxima Gutierrez Cuadrado.

D^a. María Valentina Corrales Díaz.

D. Juan Luis Rodríguez Campos.

D^a. Nicolasa Masa Carrasco.

Grupo Municipal IU-PPI

D. Daniel Lemos Soto.

No asisten

D^a. M^a Victoria Vázquez Barcenilla (GMS)

SECRETARIA

Da. Rosa María Murillo Fuentes

En el Salón de Actos del Palacio Obispo Solís sito en la calle Real N° 28 de esta localidad de Miajadas, siendo las veintiuna horas del día tres de noviembre de dos mil nueve, previa convocatoria efectuada al efecto, se reúnen los Sres. que al margen se relacionan, en sesión Ordinaria y en primera convocatoria, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Antonio Díaz Alías, asistidos de mí, la Secretaria del Ayuntamiento Da. Rosa Ma. Murillo Fuentes, que da fe del acto.

S.S. declara abierta la sesión, previa comprobación de la existencia del quórum necesario para la válida celebración de la misma y se procede al estudio y deliberación de los asuntos incluidos en el siguiente.

ORDEN DEL DÍA

1º.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

1.1.- Preguntado por S.S. si algún miembro de la Corporación tiene que efectuar alguna alegación o rectificación al acta de la sesión correspondiente a la ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2.009, no se formularon y resulta aprobada por unanimidad de los catorce miembros asistentes, de los diecisiete que de derecho lo forman.

2º.- DACIÓN DE CUENTAS DE LAS RESOLUCIONES DE LA ALCALDÍA.-

2.1.- Se da cuenta para su examen y consulta de las resoluciones adoptadas por la Alcaldía y los Concejales Delegados desde la n° 1.041/2009 a la 1.113/2009, correspondientes al periodo comprendido entre los días 02 al 29 de octubre de 2.009, ambos inclusive.

Se entiende cumplida la exigencia que se establece en el Art. 42 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, a fin de que

los Concejales conozcan el desarrollo de la Administración Municipal a los efectos del control y fiscalización de los órganos de gobierno previstos en el Art. 22.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3º.- INFORMES DE GESTIÓN DE LA ALCALDÍA.-

3.1.- S. S. da cuenta de la apertura al público de la piscina climatizada para mañana día 4 de noviembre, siendo los precios los fijados en la respectiva Ordenanza Municipal.

Llegado este punto del Orden del Día siendo las nueve horas y siete minutos, se incorpora al Estrado la Concejala del Grupo Municipal Popular D^a. María Guadalupe Cintero Cuadrado.

La Corporación queda debidamente enterada.

4º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PROPUESTA DE SUSTITUCIÓN, O SU VALOR EN METÁLICO, DE LA PARCELA DE SUELO DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO DE MIAJADAS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 9.3 PROPUESTA POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO.

Llegado este punto del Orden del Día siendo las nueve horas diez minutos, se incorpora al Estrado el Concejel del Grupo Municipal Socialista D. Luis cuadrado Loro.

La Sra. Corrales Vázquez da cuenta del escrito presentado por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR 9.3 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE MIAJADAS, en su condición de Agente Urbanizador de referido Sector, por el que solicita se acceda a la sustitución de la cesión que corresponde al Ayuntamiento de Miajadas, en la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del Sector 9.3, por el abono en metálico de su valor (monetarización), dado que no es preciso destinar este suelo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.

El Sr. Rodríguez Campos manifiesta que este es un asunto que interesa a las dos partes (Agrupación y Ayuntamiento) por lo que se debe llegar a un final satisfactorio para ambos y si fuera necesario, que se negocie el precio con la Agrupación.

La Sra. Corrales Vázquez manifiesta que hasta ahora hay una petición al Ayuntamiento por parte de la Agrupación y el informe de valoración realizado por el técnico municipal ajustado a la Ley. No obstante los precios que salen son muy aproximados a los de los terrenos del Polígono Industrial y la Agrupación ya sabía de antemano el valor aproximado de los terrenos.

Emitido informe por el Arquitecto Municipal, cuyo tenor literal es el siguiente:

"INFORME DEL ÁREA TÉCNICA MUNICIPAL

De: Técnico Municipal.

A: Sr. Alcalde.

Asunto: solicitud por parte de D. Ismael Tello Cruz, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 9.3 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas, de adquisición mediante compra de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del Sector 9.3 que corresponde al Ayuntamiento.

El técnico que suscribe, con relación al asunto de referencia, tiene el honor de informar lo siguiente:

Con fecha 5 de Octubre de 2009 y número de registro de entrada 3.542, se ha presentado en el Registro General de este Ayuntamiento, por parte de D. Ismael Tello Cruz, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 9.3 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miajadas, solicitud para la monetarización (sustitución por el abono de su valor en metálico) de la parcela de suelo de uso industrial que es preciso ceder al Ayuntamiento de Miajadas, en el ámbito del Sector 9.3, sobre la que materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

La Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura, establece en su artículo 31 lo siguiente:

Artículo 31. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

2. Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

.....

b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

.....

3. Las cesiones a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38.

Los supuestos y condiciones establecidas en el artículo 38 son:

Artículo 38. Compensaciones monetarias sustitutivas.

2. En el restante suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable:

2.1. La Administración *actuante* podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se motive expresamente que no es necesario destinarlo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.

*b) Que se tase conforme a lo establecido en el **artículo 93.a)**.*

*c) Que el adquirente lo destine a cualquiera de los usos establecidos en el **artículo 92.1**.*

Los usos establecidos en el artículo 92.1 son los siguientes:

Artículo 92. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de precio tasado para venta o arrendamiento, autorizados por la Junta de Extremadura.

b) Usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o del planeamiento, bien por decisión de la Junta de Extremadura o del Ayuntamiento Pleno.

c) **Cualesquiera de los usos, incluso lucrativos, admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste**, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público y así se declare motivadamente por la Administración titular y, en su caso, también por la competente para aquella ejecución.

d) Cuando se trate de recursos dinerarios, además, a conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo, así como la promoción de viviendas sujetos a algún régimen de protección pública o que comporte un precio tasado en venta o alquiler u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler.

Como se desprende del contenido de los artículos transcritos, el Ayuntamiento, como administración actuante, puede proceder a sustituir la cesión de la parcela sobre la que materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, por el equivalente de su valor en metálico, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no sea necesario destinar el suelo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación. Este sería el caso si el Ayuntamiento de Miajadas no tuviese intención ni dispusiese de los medios para la construcción de edificios industriales de promoción pública.
- Que el adquirente lo destine a cualquiera de los usos establecidos en el artículo 92.1. En este caso el destino de los terrenos será su edificación conforme al planeamiento, lo que, en el caso del supuesto anterior de inacción por parte del Ayuntamiento en la gestión pública de las edificaciones a construir sobre la parcela, redundará en una mejor gestión del planeamiento, pues se ejecuta con mayor rapidez, y del propio patrimonio público del suelo, pues en lugar de estar inmovilizados estos bienes, los ingresos que produzcan podrán ser utilizados, por ejemplo, en la creación de más patrimonio.
- Que se tase conforme a lo establecido en el **artículo 93.a)**. Dicho artículo determina:

Artículo 93. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante concurso por **precio que no podrá ser nunca inferior al 90% del valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública, ni superior en un 10% al valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno.**

Por tanto, la tasación que de los terrenos se realice deberá atender a esta última condición: no superar en un 10% el valor del aprovechamiento de la parcela de cesión, ya que, en cuanto al límite inferior, no existen usos industriales protegidos y, por tanto, con valores máximos legalmente establecidos.

Para la valoración de los terrenos a monetarizar aplicaremos el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de suelo, según el cual:

Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente,

determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

La edificabilidad máxima asignada a las parcelas del Sector 9.3 es de $1\text{m}^2_{\tau}/\text{m}^2_{\text{s}}$. Por tanto, el aprovechamiento total de la parcela a enajenar es de:

$$4.152,05 \text{ m}^2_{\text{s}} \times 1\text{m}^2_{\tau}/\text{m}^2_{\text{s}} = \mathbf{4.152,05 \text{ m}^2_{\tau} \text{ de uso industrial}}$$

el valor de repercusión del suelo para el producto nave industrial obtenido por el método residual arroja el siguiente valor:

$$F = VM (1-b) - Ci$$

Donde:

$$VM (\text{valor en venta del producto inmobiliario}) = 475 \text{ €/m}^2$$

$$B (\text{margen de beneficio mínimo}) = 0,27$$

$$Ci (\text{costes de construcción}) = 310 \text{ €/m}^2$$

Por tanto, el valor de repercusión del suelo es de **36,75 €/m²_τ**

Y el valor total de la parcela de

$$4.152,05 \text{ m}^2_{\tau} \text{ de uso industrial} \times 36,75 \text{ €/m}^2_{\tau} = \mathbf{152.587,54 \text{ €}}$$

A este valor no es preciso descontarle gasto alguno por deberes o cargas pendientes pues el suelo se obtiene libre de cargas de urbanización.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos. Miajadas, 26 de Junio de 2009. El Arquitecto Municipal.- Rubricado."

El Pleno Corporativo, por unanimidad de los dieciseis miembros asistentes al acto de los diecisiete que de derecho lo forman y por tanto, por mayoría absoluta, acuerda:

PRIMERO.- Sustituir las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento del Sector 9-3, según el art. 31.2.b) de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura, por el abono de su valor en metálico que asciende a la cantidad de 152.587,54 euros, comprometiéndose la AIU del Sector 9-3 a la edificación inmediata sobre dichos terrenos de los usos admitidos por el planeamiento a fin de mejorar la gestión del patrimonio público del suelo. El abono deberá hacerse efectivo con anterioridad a la inscripción registral del proyecto de reparcelación.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al interesado, para su conocimiento y efectos oportunos.

6º.- MOCIONES DE URGENCIA.

S.S. pregunta si algún miembro de la Corporación tiene que presentar al Pleno Corporativo algún asunto que no haya sido incluido en el Orden del Día y deba ser tratado en el apartado de Mociones de Urgencia, no presentándose ninguna moción de urgencia.

7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

S.S. toma la palabra para manifestar que en consonancia con el acuerdo de todos los grupos políticos de la Corporación, en lo referente a presentar las mociones y preguntas con veinticuatro horas antes de la celebración del Pleno, dará respuesta a las preguntas formuladas por el Grupo Municipal Popular y presentadas en el Registro General de la Corporación con anterioridad a la celebración del Pleno.

1.- ¿Para cuando está previsto revisar el alumbrado de la calle Severo Ochoa?

Como ya saben los miembros de este Pleno, el equipo de gobierno está llevando a cabo la remodelación del alumbrado de todo el pueblo, teniendo en la actualidad un 60% de este proyecto ejecutado o en fase de ejecución; la calle Severo Ochoa se encuentra también incluida entre las vías públicas que se van a reformar.

2.- Con relación al Plan General, en el borrador se señala la conveniencia de la creación de una Comisión de seguimiento con representación de todas las asociaciones del municipio ¿Para cuando se va a crear dicha

comisión?

Como Vd. ya sabe, actualmente el Plan General de Ordenación Urbana se encuentra en la fase de Avance lo que significa que está expuesto al público para posibles sugerencias, ya que desde el equipo de gobierno se ha querido que el documento inicial sea participativo y cuente con el consenso de todos los agentes sociales de la localidad, de tal forma que antes de la aprobación inicial de la norma los ciudadanos nos hagan llegar todas las sugerencias que estimen oportunas. Una vez que se realice la aprobación inicial del documento se iniciarán todos los trámites para su aprobación conforme a la legalidad vigente.

A continuación, el Sr. Isidro Girón formula los siguientes ruegos:

1.- Ruega a S.S. se adecente la calle-travesía que va desde la Ctra Nacional V (Final de la calle San Quintin) hasta el Cementerio Municipal con el fin de que sirva de via de entrada para los vehículos que acceden al Cementerio.

2.- Ruega se repongan los bancos que se retiraron de la Avda. de Trujillo.

Y no habiendo más asuntos de que tratar por haberse agotado el Orden del Día, el Sr. Presidente clausura el acto siendo las veintiuna horas dieciseis minutos del día de la fecha de lo que yo, como Secretaria, doy fe.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA

Fdo: Antonio Díaz Alías

Fdo: Rosa Ma. Murillo Fuentes