

BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR ESTA CORPORACIÓN EL DÍA 4 DE MARZO DE 2.021

ASISTEN

D. GONZALO MOTA ALARIO

D. TOMAS ARES BENITO

D. JORGE GARCIA LABRADOR

D. JOSE MANUEL ODRIOZOLA MATE

D^a MARIA PRADO PEREZ

D^a AFRICA GARCIA GONZALEZ

D. FERNANDO EULOGIO HERNANDEZ PORTELA

D. DAVID RAMOS GARCIA

En Villalobón a cuatro de marzo de dos mil veintiuno, previa convocatoria al efecto, se reúne el Pleno de la Corporación al objeto de celebrar sesión ordinaria.

Preside D. Gonzalo Mota Alario, Alcalde-Presidente y asisten los Sres Concejales que al margen se expresan, con la presencia del Sr. Secretario de la Corporación D. Javier García Ruiz, que da fe del acto.

No asiste por motivos personales el Sr. Paramio Antolín

Convocada la sesión para las veinte horas, por la Presidencia se declara abierta a las veinte horas cuatro minutos.

De conformidad con el orden del día, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1.- LECTURA Y APROBACION DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Se da cuenta del borrador del acta de la sesión celebrada el día 28 de Enero de 2.021, siendo aprobada por la totalidad de los asistentes en los términos que está redactado.

2.- APROBACION PLIEGO DE CONDICIONES SOBRE CAFETERIA-RESTAURANTE DEL CENTRO CULTURAL E INICIO EXPEDIENTE CONTRATACIÓN

Se da cuenta del pliego de condiciones redactado por la contratación de la cafetería-restaurante del Centro Cultural. Se da lectura del mismo, informando de las cuestiones que deben servir de base para realizar la adjudicación. Una vez informado sobre el pliego, encontrándole conformes, se aprueba por unanimidad de los asistentes. Asimismo se procederá a la publicación en la plataforma de contratos de las administraciones públicas, así como en la página web del municipio, para que los interesados puedan presentar las ofertas correspondientes. En contenido de dicho punto, es aprobado por unanimidad de todos los asistentes.

3.- EXPEDIENTE PROYECTO EXPROPIACIÓN CARRIL BICI Y PATINES: ALEGACIONES Y RESOLUCION, NUEVAS PARCELAS AFECTADAS. APROBACION MODIFICADO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACION CARRIL BICI Y PATINES.

Habiendo comunicado las hojas de aprecio del proyecto de expropiación, se han presentado alegaciones sobre el valor fijado en las mismas. Se han dado traslado de las mismas al Sr. Arquitecto, con los siguientes informes

“ Alegación presentada por **HORMIGONES PREMEZCLADOS ALAVA S.A**, al proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes al sistema general viario para carril bici y patines.

Se da cuenta del informe redactado por el Sr. Arquitecto Municipal, en los siguiente términos:

“Examinada la documentación aportada y otras actuaciones del expediente se informa:

1. Se emite informe técnico en relación al escrito de disconformidad con la hoja de aprecio presentado por D. Javier Ángel López Iribarren D. Pablo Cano Gómez de Cadiñanos, en representación de la mercantil Hormigones Premezclados Álava, S.A., en relación a la expropiación parcial de la finca registral 3558 (polígono 506, parcela 45). Este escrito en síntesis dice que

a/ Se indica que la empresa tiene por objeto la fabricación de hormigón fresco y que cuenta con licencia para el establecimiento, apertura y funcionamiento de la industria o actividad destinada a la instalación de planta de hormigón desde el año 1995.

b/ En dicho terreno la mercantil viene realizando la actividad industrial en la citada finca e instalación de forma ininterrumpida y por tanto, el suelo

no está dedicado al cultivo de cereal de secano tal y como ha considerado la Administración y lo ha valorado en su hoja de aprecio.

c/ En el segundo punto se indica que la calificación (sic) del suelo en el que se ubica la actividad que desarrolla la compareciente en la parcela 45 del polígono 506 del TM de Villalobón es la de SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA DE VEGA, calificación que ostenta consecuencia desde la aprobación de la Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en el 2002, esto es, después de que años atrás se concediera la licencia de actividad (...) sin que en ningún momento se haya efectuado una declaración expresa de fuera de ordenación.

d/ En base a los criterios establecidos por el compareciente, se concluye que el valor unitario del suelo es de 418,47 €/m² y que debe aplicarse un factor de localización de 2,00 en lugar del aplicado de 1,72, manifestando su disconformidad en que el destino del suelo a expropiar es el cultivo de cereal cuando se trata de un suelo rústico en el que se realiza una actividad industrial.

e/ En relación al valor del suelo se reclama una cantidad de 15.518,48 € en base a los cálculos realizados por CYPE/Arquímedes.

f/ En el apartado SEXTO se indica que la hoja de aprecio de la administración no contempla indemnización alguna por el perjuicio que causa a la compareciente la expropiación parcial de la finca. Por tal motivo se muestra disconformidad con la misma al no haber contemplado el demérito que produce la pérdida de la franja expropiada en el remanente de parcela y la actividad que se desarrolla en ella. Se valora dicho concepto en 230.497,04 €.

g/ Finalmente se reclama indemnización por los daños y perjuicios causados por la expropiación entre los que se encuentra la división de la finca, el demérito de la porción de finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada, como ocurre en el presente caso.

h/ La suma de las cantidades reclamadas arroja un importe total de 525.018,38 €, lo que supone un valor unitario de la superficie a expropiar (307 m²) de 1.710,16 €/m².

2. En relación a las alegaciones presentadas, y sin perjuicio del informe jurídico que se emita en el procedimiento, el técnico que suscribe informa:

- a/ Se reitera que la valoración contenida en las hojas de aprecio del proyecto es correcta y ajustada a derecho y que se ha realizado y justificado conforme a la legislación vigente en materia expropiatoria:
- . RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
 - . RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).
 - . Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (LEF).
 - . Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (RLEF).

En virtud de la normativa urbanística y legislación vigente relacionada más arriba, la situación del suelo a efectos expropiatorios es la que se dice en el proyecto aprobado **y sin que de las manifestaciones de los comparecientes se deduzca elementos que alteren la valoración.**

- b/ La valoración del suelo rural no se hace mediante la valoración de la actividad industrial o de otro tipo que esté desarrollándose en cada momento, sino por el cálculo de la renta real o potencia de una explotación en suelo rural. Será aplicable la renta real cuando exista dicha explotación y será aplicable la renta potencial cuando -como en este caso- no existe una explotación en suelo rural sino una actividad industrial, tomando entonces la explotación en suelo rural como marco de referencia a los efectos de calcular dicha renta potencial (artículo 4.1 RVLS):

(...) la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento (...)

- c/ En los terrenos objeto de expropiación no existe una explotación, sino como el propio reclamante reconoce, una actividad industrial vinculada a las explotaciones extractivas de materiales destinados a la construcción.
- d/ Es decir que, para calcular la renta real o potencial de un suelo en situación básica de suelo rural, debe tomarse como referencia una unidad económica de producción en suelo rural y no puede

considerarse que la actividad industrial constituya en modo alguno una explotación. Debe por tanto rechazarse de plano la consideración de la actividad industrial que se realiza en el terreno como explotación, y confirmar el criterio de valoración adoptado.

e/ Deben igualmente rechazarse las reclamaciones alegaciones basadas en la licencia otorgada en su día por el Ayuntamiento, que no ha sido aportada. Por el contrario, se remarca que la mercantil compareciente ha presentado recientemente sendas declaraciones responsables para:

. Mejora de plataforma existente y soterramiento de servicios (expediente municipal 44/2020) de fecha febrero de 2020): con informe técnico municipal desfavorable de fecha 16 de abril de 2020 e informe desfavorable de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de mayo de 2020.

. Reparación de equipamiento existente en planta de fabricación de hormigón(expediente municipal 5/2021) con informe técnico desfavorable de 16 de febrero de 2021.

Ambos expedientes fueron objeto de informes técnicos desfavorables por la situación de fuera de ordenación declarada por el planeamiento urbanístico:

El uso industrial en cualquiera de sus formas se encuentra entre los usos incompatibles en esta categoría de suelo rústico. Conforme al apartado 12.1 de la normativa urbanística de las Normas Urbanísticas Municipales de Villalobón, están declarados como fuera de ordenación (artículo 64 LUCyL) b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en las Normas Urbanísticas Municipales.

Del mismo modo, son usos prohibidos en suelo rústico con protección agropecuaria (artículo 62 RUCyL dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal. El uso industrial de fabricación de hormigón no está vinculado a la producción agropecuaria, por lo que se trata de un uso incompatible con el planeamiento.

Por lo tanto, la existencia o no de licencia urbanística para la actividad industrial que se desarrolla no trae causa del expediente expropiatorio, que se limita a la obtención de los terrenos destinados al sistema general viario.

- f/ En relación a la aplicación de los factores de localización a que hace referencia el artículo 17 del RVLS, ha de admitirse la inclusión de la localidad de Valladolid en el conjunto de núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales. En consecuencia se modifica el factor u1 pasando a 1,20 y el factor de localización (FI) asciende a 1,87. Esta modificación se recogerá en el proyecto de expropiación y afectará a todos los terrenos valorados por el mismo procedimiento.
- g/ En sentido contrario, debe rechazarse la aplicación del factor corrector u3, ya que este únicamente se considera en terrenos que sean objeto de protección por la **legislación aplicable**, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos. En el caso que nos ocupa no existe legislación (de medio natural, de patrimonio cultural, de protección del paisaje, etc.) que establezca protección alguna sobre estos terrenos. No resultando de aplicación este factor, no cabe ponderación alguna por las condiciones de protección que hubieran establecido los instrumentos de ordenación territorial.
- h/ En cuanto a la valoración del vuelo, por la que se reclaman 12.518,48 €, debe rechazarse de plano valoración por cuanto no se desprende de precios oficiales e incorpora unidades de obra no justificadas y de las que no se acredita su necesidad. **Tampoco se tiene en cuenta la depreciación y su estado de conservación** (artículo 18 RVLS), sino que únicamente se valora la reposición a nuevo.
- i/ Finalmente debe rechazarse igualmente por injustificada la indemnización por el perjuicio en expropiación parcial, que a decir de la hoja de aprecio se manifiesta en la pérdida de capacidad de almacenamiento de áridos, pérdida de capacidad de maniobrabilidad de los vehículos de carga y descarga, suponiendo un demérito en la finca restante por la pérdida de superficie. Dada la geometría de la parcela, no es posible reorganizar las zonas resultantes (acopios de áridos, almacén de cemento, maniobras de vehículos, zona de control y pesaje y zona de proceso y elaboración).

No se aporta estudio técnico que justifique la supuesta pérdida de capacidad de almacenamiento, maniobrabilidad, etc. Pero es que además debe señalarse que tal pérdida no justificada es mucho menor

de la que se argumenta, ya que el simple cotejo del levantamiento topográfico realizado pone de manifiesto que el vallado actual de la parcela está realizado por el interior de la misma, a una distancia que oscila entre 0,45 y 2,30 m del bordillo interior de la acera, que es la línea que se ha tomado como límite de propiedad a expropiar.

Dicho de otro modo, de los 307 m² que se expropian de esta parcela, 122 m² ya se encuentran fuera del vallado actual (entre la valla y la acera) y por tanto no destinados al uso industrial que ahora se reclama perjudicado. En cuanto a los restantes 185 m², apenas representan el 6,11 % de la superficie bruta de la parcela por lo que no se justifica en modo alguno la indemnización reclamada.

3. En consecuencia, debe **ESTIMARSE PARCIALMENTE** la reclamación presentada en lo relativo a la aplicación del coeficiente por localización u1, debiendo **DESESTIMARSE EL RESTO**.

“ Alegación presentada por **JAIME GUTIEZ MOTA, MARIA PURIFICACION GUTIEZ MOTA Y MARIA SOL GUTIEZ MOTA**, al proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes al sistema general viario para carril bici y patines.

Examinada la documentación aportada y otras actuaciones del expediente se informa:

1. Se emite informe técnico en relación al escrito de disconformidad con la hoja de aprecio presentado por D. Jaime Gútiez Mota, D^a M^a Purificación Gútiez Mota y D^a M^a Sol Gútiez Mota, en relación a la expropiación parcial de las fincas registrales 2927 (polígono 506 parcela 41) y 3247 (polígono 506 parcela 42). Este escrito en síntesis dice que

Rechazan totalmente la expropiación de las fincas y la inmotivada, inadecuada y atemporal o extemporánea Hoja de Aprecio de la Administración, al amparo de lo dispuesto en el Art. 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16-12-1.954 y, al amparo de lo dispuesto en el Art. 29 de dicha Ley, aportando Hojas de Aprecio concretando las valoraciones motivadas en que se estiman las fincas que se expropian según precios de valor de mercado de compra-venta de fincas rústicas situadas en entorno urbano.

- a/ Esta pretensión se sustenta en diversas transacciones de otras fincas y una oferta verbal para un eventual desarrollo industrial

sobre estos terrenos, de donde se concluye que el valor de la finca a expropiar es de 32 €/m². Se aportan contratos de compraventa de terrenos y opción de compra sobre varias fincas.

- b/ Se pone de manifiesto la existencia de contratos de arrendamiento sobre estos terrenos, suscritor el 21 de febrero de 2012, en el que consta como arrendatario D. Eduardo Gútez Caro, con domicilio en Villalobón, C/ Palencia, 24 y DNI 71936542V.
- c/ Se realizan a continuación diversas alegaciones relativas a la idoneidad de la ubicación del sistema general y respecto de posibles peligros por atropellos a los usuarios del carril bici. En el mismo sentido, se da por rechazada la hoja de aprecio y se solicita que se deje sin efecto el expediente

por no ser ajustado a derecho el mismo en cuanto no se han cumplido los requisitos de declaración de utilidad pública e interés social o en todo caso se declare su nulidad también en cuanto no incluye correctamente la relación de bienes afectados, ni existe dotación presupuestaria suficiente para acometer el hecho expropiatorio en su auténtico alcance en cuanto a los bienes realmente afectados ; y en todo caso, se anule y deje sin efecto el proyecto y plano de las obras a ejecutar en suelo no urbano, absteniéndose de llevar a cabo cualquier actuación o ejecutar cualquier obra que pudiera afectar a las fincas objeto de expropiación; todo ello sin perjuicio de las acciones penales, administrativas y civiles que correspondan

2. En relación a las alegaciones presentadas, y sin perjuicio del informe jurídico que se emita en el procedimiento, el técnico que suscribe informa:

- a/ Las alegaciones relativas a la ubicación del sistema general viario deben rechazarse por **extemporáneas**, ya que no ha sido objeto de reclamación el proyecto de modificación de las Normas Urbanísticas Municipales que ha establecido el viario general proyectado. Las dimensiones, características y forma del viario están definidas en el instrumento de planeamiento

general, cual es el requisito legal para el establecimiento de una dotación urbanística pública.

- b/ Debe rechazarse igualmente la argumentación sobre el incumplimiento de los requisitos formales, objetivos y subjetivos para la declaración de utilidad pública e interés social. Precisamente el artículo 63 de la LUCyL establece que La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico **implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las** obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a **efectos de su expropiación forzosa**, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y la protección del medio ambiente, y en concreto las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

En el mismo sentido, el artículo 32 del TRLSRU determina

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

- c/ Se confunde el Plan General (que no es aplicable en este caso) con el planeamiento general (Normas Urbanísticas Municipales en el caso del TM de Villalobón). Como se recoge más arriba, la aprobación del planeamiento general **implica la declaración de utilidad pública e interés social**, pudiendo obtenerse los terrenos para materializar los sistemas generales por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación urbanística

En particular (artículo 69 LUCyL) pueden desarrollarse actuaciones aisladas de expropiación mediante gestión pública, que tengan por objeto la **ejecución de los sistemas generales** en toda clase de suelo y, por tanto, también en el rústico.

- d/ Debe rechazarse igualmente la atribución al sistema general viario previsto el **carácter de ocioso y caprichoso** que le atribuye, **confundiendo una vía de comunicación con un instrumento lúdico o de divertimento**. Más bien al contrario, el sistema viario proyectado cumple las determinaciones del artículo 36 bis de la LUCyL

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:

a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

1.º En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

*2.º Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los **recorridos peatonales y ciclistas**.*

- e/ Se rechaza igualmente la innecesidad del viario proyectado, pues como ha quedado dicho cumple los requisitos legales y aún más debe rechazarse la **injustificada propuesta de trazar el carril por el lado opuesto** de la vía. La conveniencia y oportunidad de la implantación del sistema general viario ha quedado acreditada en el proyecto de modificación de las Normas Urbanísticas Municipales citado y reconocido por el organismo competente de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo) en el acuerdo de **aprobación definitiva de fecha 30 de julio de 2020**.

- f/ En relación a las alegaciones sobre la valoración de los terrenos, se reitera que la valoración contenida en las hojas de aprecio del proyecto es correcta y ajustada a derecho y que se ha realizado y justificado conforme a la legislación vigente en materia expropiatoria:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (LEF).
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (RLEF).

En virtud de la normativa urbanística y legislación vigente relacionada más arriba, la situación del suelo a efectos expropiatorios es la que se dice en el proyecto aprobado y **sin que de las manifestaciones de los comparecientes se deduzca elementos que alteren la valoración.**

En segundo lugar, la aplicación de una transacción inmobiliaria de otro terreno no figura entre los criterios de valoración aplicables según la legislación vigente, ni la existencia de ofertas verbales figura entre los criterios de valoración aplicables según la legislación vigente.

Finalmente, se ha tenido en cuenta el artículo 43 de la LEF *para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.* Remitimos aquí al artículo 32 del TRLSRU y a los Capítulos III y IV del RVLS que están referenciados en el proyecto de expropiación y que constituyen el soporte legal y reglamentario para las hojas de aprecio formuladas por la administración expropiante, siendo así que - con excepción de la valoración de los arrendamientos que más adelante se considera- no se justifica por los reclamantes el valor que se pretende.

g/ Se aportan copias de los contratos de arrendamiento suscritos entre los propietarios y el arrendatario que, en lo que concierne al terreno objeto de expropiación (parcelas 41 y 42 del polígono 506), se sustancian en:

- Contrato suscrito el 21 de febrero de 2012 entre D. Jaime Armando Gútez Mota -como arrendador- y D. Eduardo Gútez

Caro -como arrendatario- por un importe anual de 2.027,07 € y referido a varias fincas rústicas con una superficie total de 20,07 Ha, de las cuales corresponden a los terrenos a expropiar 0,26 Ha en la parcela 41 del polígono 506 y 0,08 Ha en la parcela 42 del polígono 506. La aplicación del importe de la renta pactada a esta superficie arroja un valor en renta de 26,26 €/año para la parcela 41 y de 8,08 €/año para la parcela 42 (total 34,34 €/año).

- Contrato suscrito el 21 de febrero de 2012 entre D^a M^a Purificación Gútiéz Mota -como arrendadora- y D. Eduardo Gútiéz Caro -como arrendatario- por un importe anual de 603,90 € y referido a varias fincas rústicas con una superficie total de 20,13 Ha, de las cuales corresponden a los terrenos a expropiar 0,26 Ha en la parcela 41 del polígono 506 y 0,07 Ha en la parcela 42 del polígono 506. La aplicación del importe de la renta pactada a esta superficie arroja un valor en renta de 7,80 €/año para la parcela 41 y de 2,10 €/año para la parcela 42 (total 9,90 €/año).

- Contrato suscrito el 21 de febrero de 2012 entre D^a M^a Sola Gútiéz Mota -como arrendadora- y D. Eduardo Gútiéz Caro -como arrendatario- por un importe anual de 1.671,55 € y referido a varias fincas rústicas con una superficie total de 16,55 Ha, de las cuales corresponden a los terrenos a expropiar 0,26 Ha en la parcela 41 del polígono 506 y 0,07 Ha en la parcela 42 del polígono 506. La aplicación del importe de la renta pactada a esta superficie arroja un valor en renta de 26,26 €/año para la parcela 41 y de 8,08 €/año para la parcela 42 (total 34,34 €/año).

h/ En el proyecto de expropiación aprobado no se recogía la existencia de estos arrendamientos que, una vez acreditados, **deben ser indemnizados** conforme al artículo 44 de la LEF y a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, por remisión del artículo 36.1.c del TRLSRU. i/ En consecuencia, debe **ESTIMARSE PARCIALMENTE** la reclamación presentada en lo relativo a la **indemnización por los arrendamientos** acreditados e incorporarse al arrendatario como titular de derecho en el procedimiento expropiatorio, debiendo **DESESTIMARSE EL RESTO**.

“ Alegación presentada por **MARIA MONTSERRAT PALACIOS ANTOLIN Y TOMAS PAREDES HONTIYUELO**, al proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes al sistema general viario para carril bici y patines.

Examinada la documentación aportada y otras actuaciones del expediente se informa:

- En virtud de la normativa urbanística y legislación vigente relacionada más arriba, la situación del suelo a efectos expropiatorios es la que se dice en el proyecto aprobado y sin que de las manifestaciones de los comparecientes se deduzca elementos alteren la valoración. La existencia de una instalación eléctrica y de una autorización administrativa no afecta a la situación básica del suelo a efectos de la valoración, por lo que quien suscribe se ratifica en la valoración realizada y propone la **DESESTIMACIÓN** de la alegación presentada. “

“ Alegación presentada por **PLACIDO MOTA FERNANDEZ, MARIA LUISA GUTIERREZ IZCARIA, JULIO MOTA FERNANDEZ Y HEREDEROS DE MARGARITA ROSA ARCONADA GUTIERREZ**, al proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes al sistema general viario para carril bici y patines.

Examinada la documentación aportada y otras actuaciones del expediente se informa:

- En virtud de la normativa urbanística y legislación vigente relacionada más arriba, la valoración del suelo urbano debe hacerse como figura en el proyecto de expropiación que, en síntesis, es en base a un estudio de mercado del producto inmobiliario final y detrayendo los costes de construcción, gastos y cargas de urbanización. • La aplicación de una transacción inmobiliaria de otro terreno no figura entre los criterios de valoración aplicables según la legislación vigente. • La parcela tiene una superficie registral de 1.510 m² y una superficie catastral de 932 m², de los cuales se expropian 109 m², lo que supone un 7,22% y un 11,69 % respectivamente, por lo que no es cierto que la parcela quede muy reducida, siendo en todo caso de superficie adecuada a su clasificación como suelo urbano. • De las manifestaciones de los comparecientes no se deducen elementos que alteren la valoración, por lo que quien suscribe se ratifica se ratifica en la valoración realizada y propone la **DESESTIMACIÓN** de la alegación presentada.”

“ Alegación presentada por **Francisco Javier Antolín Guerrero, D^a. M^a del Pilar Flores Lorenzo, D. José Vicente Antolín Guerrero, D^a. M^a Mercedes Primo Cabia y D^a. M^a Teresa Antolín Guerrero**, al proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes al sistema general viario para carril bici y patines.

Examinada la documentación aportada y otras actuaciones del expediente se informa: Alegación de D. Francisco Javier Antolín Guerrero, D^a. M^a del Pilar Flores Lorenzo, D. José Vicente Antolín Guerrero, D^a. M^a Mercedes Primo Cabia y D^a. M^a Teresa Antolín Guerrero :

- Ya que se acepta el importe de la hoja de aprecio, no procede emitir informe alguno al respecto. En cuanto a la segunda cuestión planteada, no corresponde a este procedimiento, sino al de aprobación del proyecto técnico de la obra por lo que únicamente se propone únicamente la **TOMA EN CONSIDERACIÓN** de lo manifestado sin pronunciamiento expreso.

Con carácter general, para cada una de las alegaciones presentadas, el Sr. Letrado emitió el siguiente informe:

“ **PRIMERO:** En relación al proyecto de expropiación sistema general para carril bici, aprobado en acuerdo de Ayuntamiento Pleno de Villalobón de 17.12.2020, se han presentado alegaciones por las siguientes partes:

- Hormigones Premezclados Álava, S.A., provista de CIF A-01150184, en relación a la parcela 45 del polígono 506 de Villalobón.
- D. Jaime, D^a. M^a Purificación y D^a M^a Sol Gutiez Mota, en relación a las parcelas 41 y 42 del polígono 506 de Villalobón.
- D. Francisco Javier Antolín Guerrero, D^a. M^a del Pilar Flores Lorenzo, D. José Vicente Antolín Guerrero, D^a. M^a Mercedes Primo Cabia y D^a. M^a Teresa Antolín Guerrero, en relación a la parcela 95 del polígono 506 de Villalobón.
- D^a. M^a Monserrat Palacios Antolín y D. José Tomás Paredes Hontiyuelo, en relación a la parcela 48 del polígono 506 de Villalobón.

- D. Plácido Mota Infante, en relación a la parcela 40 del polígono 506 de Villalobón.

SEGUNDO: Legislación aplicable en materia de expropiación.

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

- Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Expropiación Forzosa.

- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

- Normativa Urbanística Municipal.

o Normas Urbanísticas Municipales (AD 21-11-2002 BOCyL 16- 12-2002 BOP 29-01-2003 y acuerdo de 22-05-2003 subsana el error material en la ficha urbanística de las UA 2 y 3 del Sector 2 BOCyL 24-06-2003)

o Modificación NUM sector 2 (AD 28-04-2005 BOCyL 02-06-2005)

o Modificación NUM sectores 1, 3, 4 y 5 (AD 20-06-2005 BOCyL 22-07-2005 BOP 17-08-2005).

o Modificación NUM sector UZPI-1 El Tesoro (AD 07-11-2006 BOCyL 27-11-2006)

o Modificación NUM sector UZPI-4 San Blas (AD 04-06-2007 BOCyL 25-06-2007 BOP 29-06-2007)

o Modificación NUM sector 4 (AD 03-06-2008 BOCyL 19-06-2008)

o Modificación NUM determinaciones de ordenación detallada, ordenanzas y otros (AD 10-12-2008 BOCyL 02-01-2009)

o Modificación NUM sistema general sector 2 (AD 05-02-2009 BOCyL 23-02-2009)

o Modificación NUM suelo rústico con protección agropecuaria (AD 12-05-2009 BOCyL 29-05-2009)

o Modificación NUM ordenanzas Casco e Industrial (AD 11-12- 2012 BOCyL 28-12-2012)

o Modificación NUM usos en zonas Casco Tradicional y Terminación de Casco (AD 26-03-2014 BOCyL 14-04-2014) 3

o Modificación N° 14 Sistema general viario carril bici (AD 30-07-2020 BOCyL 10-08-2020)

TERCERO: Con respecto a la valoración del suelo habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 35.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación al art. 21 de mentado cuerpo legal, dando como resultado que nos encontramos ante un suelo con calificación urbanística de rural, por lo que el cálculo de su valoración ha de seguir lo preceptuado en el art. 36 del TRLSRU.

Se observa que las valoraciones efectuadas por los Servicios Técnicos Municipales se acogen a esta normativa, por lo que sin perjuicio de no ser función del informante entrar a discutir las cuestiones técnicas de determinación del valor, sí se observa que se han realizado ajustándose a los parámetros legales indicados.

A este respecto, cabe hacer referencia a la muy reciente Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en Procedimiento Ordinario 1686/2018, en el cual ha sido parte este mismo Ayuntamiento de Villalobón, de fecha 01.03.2021, y núm. 202/2021, que en sus Fundamentos de Derecho Cuarto, Quinto y Sexto manifiestan, haciéndose eco de los postulados de este Ayuntamiento y en relación a otra expropiación realizada por este mismo Ayuntamiento,

CUARTO.- Hechas las consideraciones anteriores y centrados en el justiprecio objeto de controversia, lo primero que ha de dejarse claramente sentado es que el suelo que en este proceso interesa no estaba en la situación básica de suelo urbanizado –que es el punto de partida de la posición mantenida por los actores- sino en la de suelo rural, como acertadamente entendió la CTV de Palencia. En efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.2.b) del texto refundido de 4 la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS2015), está en la situación de suelo rural aquél “para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización”. En línea semejante se dispone en el artículo 10.3 LUCyL que a efectos de la

aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (esta remisión ha de referirse hoy al TRLS2015), se entiende que “se encuentran en la situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo rústico y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización” –apartado a)- y que “se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización” –apartado b)-. A tenor de esta regulación, pues, el suelo urbanizable solo pasa a estar en la situación de suelo urbanizado cuando se ha recibido la urbanización –recepción que únicamente se produce tras haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, artículo 21.3.a) TRLS2015...///... sin que a los efectos que se están examinando sea determinante lo que pueda decir el Catastro o los impuestos que se pagan...

QUINTO.- Una vez dejado claro que el suelo afectado por la expropiación de autos está en situación básica de suelo rural, deben rechazarse las valoraciones, e informes en que se basan, que tasan aquél y las naves que en el mismo se hallan como suelo urbanizado, pues no lo es, lo que hace que no resulte aplicable el artículo 37 TRLS 2015 cuya aplicación se postula en la demanda...

SEXTO.- A la vista de la fundamentación jurídica realizada hasta el momento puede anticiparse la desestimación del presente recurso y ello porque los bienes de que se trata han de valorarse con arreglo a lo establecido en el artículo 36 TRLS2015 y en los artículos 7 y siguientes, con especial mención al 18, del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y la parte actora no ha acreditado que según los criterios contenidos en esos preceptos el justiprecio discutido sea el que ellos pretenden o al menos uno superior al reflejado en el acuerdo impugnado, en el que sí se hizo aplicación de aquella normativa. En efecto, ya se ha dicho que no vale la valoración como suelo urbanizado y tampoco vale la tasación que la perito judicial Sra. XXX, arquitecto de profesión, hace...

CUARTO: Las valoraciones jurídicas contenidas en el presente informe son aplicables a todas las reclamaciones de las personas

físicas y jurídicas referenciadas en el apartado primero de este informe, sin que las cuestiones técnicas y de valor sean objeto del mismo, por corresponder a una rama del conocimiento ajena al Letrado informante. “

Leídas la totalidad de las alegaciones, así como los informes redactados, se someten a votación. Los asistentes del Grupo Socialista, se abstienen, el resto votan a favor, por lo que es aprobado por mayoría.

Se remitirá la nueva hoja de aprecio redactada en relación con la alegación presentada y el acuerdo adoptado.

Cualquier reclamación deberán presentarla ante la Comisión Territorial de Valoración de la Junta de Castilla y León en Palencia. En caso de estar de acuerdo con la hoja de aprecio. Deberá comunicar al ayuntamiento, bien por correo electrónico (secretario@villalobon.es) o por correo postal, indicando el número de cuenta donde prefieren que se les realice el ingreso.

Debido a que se ha comprobado que existen nuevas parcelas afectadas a la hora de realizar expropiaciones, concretamente la parte delantera de las naves, así como la vivienda existente; se redactan nuevas hojas de aprecio que se remitirán a los interesados y se incluirán en el proyecto de expropiación.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia se declara levantada la sesión, siendo las veintiuna horas veinte minutos del día al principio indicado, de todo lo cual como Secretario doy fe.