

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2641/20

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DEL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA DE LA PARCELA DE LA CALLE ARSENIO GUTIÉRREZ PALACIOS N.º 8 CON REFERENCIA CATASTRAL 7131001UL5073S0001LR.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veintisiete de noviembre de dos mil veinte, entre otros, el acuerdo que se reseña y del que resulta:

CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PGOU SOBRE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA EN C/ ARSENIO GUTIÉRREZ PALACIOS N.º 8 DE ÁVILA.

SITUACIÓN: Manzana 49 Barrio Encarnación. C/ Arsenio Gutiérrez Palacios n.º 8.

LOCALIZACIÓN: Plano N.º 01 –Hoja 04–III (BOP 4/07/2005, pág. 635).

RFA. CATASTRAL: 7131001UL5073S0001LR.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO:

- Subdelegación de Gobierno de Ávila.

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA:

- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila.
- Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Servicio Territorial de Fomento.
- Servicio Territorial de Cultura.

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁVILA.

Examinado el expediente, resulta:

ANTECEDENTES

I. SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN

I.1. Solicitud.

Mediante solicitud de D. José Manuel Miguel Garcinuño se interesa la subsanación del error padecido en la grafía del plano del PGOU que acompaña correspondiente a la finca n.º 8 de la Calle Arsenio Gutiérrez Palacios, la cual figura en una mitad con uso residencial (RUE -Residencial Unifamiliar Extensivo) y en otra mitad con uso de Equipamiento Comunitario (EC), aportando, junto a la solicitud la siguiente documentación: Ficha catastral de la parcela, plano de ordenación del PGOU, y escritura de aceptación y adjudicación de bienes por herencia de la propiedad..

I.2. Requerimiento municipal de documentación.

A la vista de la solicitud reseñada, por el Ayuntamiento se le comunica al interesado que “que al objeto y al objeto de complementar la solicitud inicial con el fin de estudiar de nuevo el asunto y proceder a la tramitación que proceda sobre la corrección del error advertido, en el caso de concluir que ciertamente se ha producido, se le requiere para que presente la siguiente documentación”:

- a) Certificación registral literal de todo el historial de la parcela expedida por el Registro de la Propiedad.
- b) Antecedentes catastrales de parcela.
- c) Cuantos otros datos considere oportunos sobre las características y uso de la parcela.

I.3. Documentación complementaria.

En contestación al requerimiento referido, el interesado presenta la siguiente documentación complementaria:

- a) Certificación registral de la parcela, expedida por el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, en la que constan diferentes modificaciones descriptivas de la misma.
- b) Certificación, emitida por la Gerencia Territorial del Catastro, en la que constan datos gráficos y alfanuméricos de la parcela, desde 1992, fecha en la que se informatizó la Base de Datos catastral.
- c) Plano de Implantación y Plano de la parcela de fecha abril 1988, emitidos por el Archivo Histórico Provincial de Ávila.- Indicando que:- En este Archivo no constan datos alfanuméricos.
- d) Copia de Documento sellado por la Oficina Liquidadora de Derechos Reales, de fecha 28/12/1923, en el que consta la descripción y extensión de la parcela.
- e) Copia de Certificación Catastral emitida por la Gerencia del Catastro de Ávila, de fecha 17/06/1999, en la que constan datos de la parcela y un plano de la misma.

II. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y EDIFICACIONES

Examinada la documentación aportada por la Arquitecto Municipal resultan las siguientes características de la parcela:

II.1. Situación.

La parcela en cuestión se ubica en suelo urbano en la zona Norte de la Ciudad, forma parte de la manzana 49 del Barrio de la Encarnación, ocupada por la parcela del interesado y la parcela del Colegio Público “El Padrillo”.

II.2. Información catastral.

De la certificación catastral aportada se desprenden los siguientes datos:

Referencia catastral: 7131001UL5073S0001LR.

Parcela: Superficie gráfica: 2.167 m². Parcela construida sin división horizontal. Datos descriptivos del Inmueble. Localización: C/ Arsenio Gutiérrez Palacios n.º 8 –05005– Ávila.

Clasificación: Suelo urbano.

Uso principal: Residencial.

Construcción: Superficie construida: 177 m². Superficie Vivienda: 162 m². Superficie elementos comunes: 15 m². Año construcción: 1900. Valor Catastral: 65.755,32 €. Valor catastral suelo: 42.652,57 €. Valor catastral construcción: 23.102,75 €.

Linderos (conforme a la información obtenida de la Sede E. Catastro y escrituras): Norte: Parcela ↔ Polígono 36 Parcela 9009 Fuente Buena, Rf.^a catastral: 05900A036090090000HW (vía ferrocarril) del Adminsitador de Infraestructura Ferroviarias. Sur y Este: Parcela ↔ C/ Arsenio Gutiérrez Palacios n.º 6. Rf.^a catastral: 7131002UL5073S0001TR, Colegio “El Pradillo”. Oeste: Vía pública ↔ C/ Arsenio Gutiérrez Palacios, n.º 8.

II.3. Evolución de la cartografía catastral del solar.

Desde 2002 y hasta el 2009, la superficie gráfica catastral fue de 2.305 m². Desde 2010 hasta la actualidad, la superficie gráfica catastral es de 2.164 m², lo que se recoge en los planos levantados al efecto

Según los datos alfanuméricos, desde 1992 y hasta la actualidad, la superficie del inmueble es 2.164 m², de suelo y 177 m² de construcción.

En cuanto a la calificación del inmueble, desde 1992 hasta la actualidad, el inmueble referido se ha clasificado a efectos catastrales como de naturaleza urbana, según lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por todo ello, de la información y evolución catastral puede decirse que el uso de la parcela siempre ha sido el residencial

II.4. Información registral.

Según la información registral facilitada, la finca n.º 2.514 tiene las siguientes descripciones:

1. **INSCRIPCIÓN 1.^a** ↔ Fecha: 23 de septiembre de 1884 – Folio 205, del tomo 452. Casita de 14mx8m=112 m² – Superficie finca: 876 m². Nota posterior: Esta Finca se ha segregado de la n.º 740 – Folio: 230, tomo 205.
2. **INSCRIPCIÓN 10.^a** ↔ Fecha: 13 de abril de 1927 – Folio: 187 – Tomo 509. Rústica:... se halla edificada una pequeña casa, cuya descripción y demás circunstancias constan en la inscripción primera...superficie total (finca) 2.436 m² una casa con varias habitaciones cuartos y corral con su puerta accesoria que todo ello ocupa una superficie de 543 m², delante de la casa una plazoleta que sirve de paso de entrada a dicha casa, con huerto, cerca murada de pared de piedra...

En el Acta de inscripción consta: “En su virtud (...) Inscribe por título de herencia y cesión esta finca, en cuanto a la cabida de ochocientos setenta y seis metros cuadrados que aparecen inscritas, suspendiéndose el resto de cabida (1560 m²) hasta dos mil cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados que se dice tiene en la actualidad, por no constar inscritas a favor del causante ni de otra persona (...)”

- 3. INSCRIPCIÓN 12.^a** ↔ Fecha: 18 de febrero de 1965 – Folio: 81 – Tomo 760. Finca... compuesta de una casa-habitación de nueva construcción, destinada a una vivienda de Renta Limitada,... de 222,46 m², otra pequeña casa... y una cuadra, convertida hoy en gallinero que miden respectivamente 54,88 m² y 68,58 m²; el resto de la superficie de la finca 2.090,08 m² se halla destinado a jardín...

Se sigue inscribiendo la superficie inicial de la finca 876 m², por tanto la que figura inicialmente carece de relevancia.

- 4. INSCRIPCIÓN 15.^a** ↔ Fecha: 29 de julio de 1978 – Folio: 165 – Tomo 1.261. "Urbana: Finca, en Ávila, al sitio del Pradillo compuesta de una casa-habitación de nueva construcción, destinada a una vivienda de Renta Limitada,... de 222,46 m², otra pequeña casa hoy derruida y es jardín... y una cuadra, convertida hoy en gallineros que miden respectivamente 54,88 m² y 68,58 m²; el resto de la superficie de la finca 2.141,08 m² se halla destinado a jardín... La superficie total de la finca es de 2487 m²...

En el Acta de inscripción consta la inscripción de un exceso de superficie de mil seiscientos once metros cuadrados al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria".

- 5. INSCRIPCIÓN 16.^a** ↔ Fecha: 10 de enero de 2002 – Folio: 169 – Tomo 1.964 y en la **INSCRIPCIÓN 18.^a** ↔ Fecha: 29 de noviembre de 2017 – Folio: 170 – Tomo 1.964 tiene la siguiente descripción: "URBANA: Referencia Catastral número 7131001UL5073S0001LR. Finca en Ávila, al sitio del Pradillo, en la calle Arsenio Gutiérrez Palacios, n.º 8. Compuesta de una casa habitación, destinada a una vivienda,... La superficie total de la finca es de 2.487 m², de los que 222,46 m² están edificadas y, el resto, o sea 2.264,55 m², en la actualidad sin edificar... Además, se indica que "esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 Y 199 de la Ley Hipotecaria".

III. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA SEGÚN EL PLANEAMIENTO

III.1. Plan General de Ordenación Urbana de 1985.

Conforme el Plan aprobado por Orden de 20 de noviembre de 1986 de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio (publicada en el BOCyL de fecha 26 de noviembre de 1986 y BOE de fecha 7 de enero de 1987, la parcela de referencia forma parte de la manzana n.º 49 del Barrio de la Encarnación, la cual se encuentra declarada en su totalidad como una manzana de interés público y social.

III.2. Plan General de Ordenación Urbana de 1998.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de 1998, aprobado Ordenes de 19 de octubre de 1998 (BOCYL N.º: 206-Fecha: 27.10.1998) y 16 de marzo de 1999 (BOCYL 26.03.99), de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 27 de octubre de 1998, e íntegramente en el de 9 de noviembre de 1998, se constata que la parcela tiene asignada dos ordenanzas distintas, según el plano de ordenación pormenorizada n.º 04, Hoja 36– BOP 9/11/1998, página 308. Plano 3 – Hoja n.º 6. Plano 4 – Hoja n.º 36.

<http://www.jcyl.es/plaupdf//05/05019/285972/av339PLN.pdf>

Parte de la parcela con Ordenanza n.º 4- Grado 3- RUE:

Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar (extensivo). Tipología: Edificación aislada con patio-jardín alrededor. Parcela mínima: 1.000 m² Frente de parcela: 15 m. Ocupación máxima: 25 % sobre rasante y 40 % bajo rasante. Altura máxima: 7 m. y 2 plantas sobre rasante. Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m².

Parte de la parcela con Ordenanza EQ:

Uso pormenorizado: Dotación comunitaria escolar transformable con licencia a uso educativo, deportivo, sanitario, asistencial, socio cultural, recreativo, religioso o administrativo. Compatible con uso terciario, comercial minorista, hostelería con condiciones, taller artesano, alojamiento comunitario y vivienda con condiciones).

Parcela mínima: 400 m² Frente de parcela: 15 m.

Ocupación máxima: 60 % sobre rasante y bajo rasante.

Altura máxima: 8 m. y 2 plantas sobre rasante.

Edificabilidad máxima: 3 m²/m² en parcela inferior a 1.000 m² y de 2,5 m²/m² en parcela entre 1000 Y 2.500 m²

III.3. Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de 2005.

Examinada la Revisión y Adaptación del PGOU la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado mediante Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.998. Publicado en el BOP de fecha 4 de julio de 2005, y en el BOCYL 8 de junio de 2005 y sus modificaciones de aplicación se constata que se mantiene la división de la parcela en dos mitades a las que se asigna una calificación urbanística en dos ordenanzas distintas, RUE (Residencial Unifamiliar Extensiva) y EC (Equipamiento Comunitario), lo cual no se ajusta a la realidad catastral, física y material de las mismas, lo que supone un error manifiesto.

IV. SOBRE LA CALIFICCIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

IV.1. Normativa sobre asignación de calificación urbanística.

La calificación urbanística, según el artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, comprende la regulación de cada uno de los usos pormenorizados en los siguientes términos: Artículo 94 Calificación urbanística.

1. La calificación urbanística comprende.

- a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos...
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- c) La asignación de la tipología edificatoria.
- d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2. Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

Según lo establecido en el punto 2, del artículo 92 del RUCyL "Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado", la Calificación urbanística es una determinación de ordenación detallada. Conforme lo establecido en el artículo 93 pueden establecerse en alguna de las siguientes modalidades, o mediante cualquier combinación de las mismas:

- a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

- b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea de suelo urbano consolidado.
- c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
- d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Según lo indicado en el apartado a) puede desprenderse que lo normal es establecer determinaciones homogéneas en una parcela, pudiendo establecer determinaciones diferentes dentro de una misma parcela cuando sea preciso, es decir, se requiere que dicha condición, “ser preciso” se produzca para establecer determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

IV.2. Justificación de corrección de error.

En el caso de la parcela que nos ocupa, no queda justificado que el requisito del art. 92 RUCyL se produzca, dado que modificó la ordenanza a RUE para posibilitar el uso residencial realmente existente en la parcela; estando justificado entonces la asignación de la ordenanza RUE a la totalidad de la parcela por los siguientes motivos:

- a) El uso real de la parcela, objeto de la solicitud, ha sido el uso RESIDENCIAL, desde 1884.
- b) En el año 1985, toda la manzana fue declarada, en su totalidad, como una manzana de interés público y social
- c) El PGOU 1998, reconoce el uso real de la parcela y le asigna el uso Residencial, si bien, divide la parcela en dos mitades a las que se asignaron dos ordenanzas diferenciadas: Ordenanza RUE a la mitad de la parcela, en la que se ubica la vivienda y Ordenanza EQ/EC (Equipamiento comunitario) al resto de la parcela. No se justifica la razón por la cual no se asigna la ordenanza RUE a la totalidad de la parcela, ni se motiva la asignación de dos ordenanzas diferentes a una misma parcela, por lo que, es factible considerar que se trate de un error en la grafía del PGOU, debido a una identificación errónea de la parcela
- d) El PGOU del 2005 ha mantenido en la parcela la ordenación del PGOU 1998 y, por tanto, el supuesto error de grafía,
- e) En todo el tiempo transcurrido no se ha previsto de ningún modo la implantación en la parcela del uso dotacional.
- g) El Plan General de Ordenación Urbana de 1998 respeta el uso real de la parcela existente, asignando a la misma, la ordenanza RUE, sin que por error en la grafía ello no alcanzara la totalidad de la parcela
- h) En cualquier caso, el reconocimiento de la subsanación del error, no supone un mayor aprovechamiento de la parcela, puesto que las determinaciones de ordenación detallada (edificabilidad, ocupación y restos de parámetros) son menores que en la ordenación actual, por lo que el reconocimiento de la subsanación del error, no supondría un mayor aprovechamiento de la parcela.
- i) Por lo expuesto, la Arquitecto municipal informa favorablemente la subsanación del error observado y corregir la grafía del PGOU de manera que se indique que la ordenanza RUE es la asignada a la totalidad de la parcela catastral actual.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común que establece: “las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”.

De la misma manera, el artículo 177 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que dispone que “el órgano competente para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico puede corregir en cualquier momento cuantos errores materiales se observen en su documentación, de oficio o a instancia de cualquier interesado”, facultad ésta atribuida al Ayuntamiento por el propio Plan General de Ordenación Urbana.

En este caso, el error advertido se ha producido en el hecho material, y también conceptual, de situar parte de una finca privada de uso histórico residencial dentro de la parcela colindante de uso dotacional donde se ubica un centro escolar, y de cuyo espacio nunca ha formado parte de ningún modo y ni tampoco se ha utilizado como tal. La rectificación de dicho error se producirá entonces conforme el art. 6 del vigente PGOU.

SEGUNDO: El vigente Plan General de Ordenación Urbana determina en su artículo 6.1 que “la interpretación del Plan General se hará conforme a lo establecido en el Artículos 3 y 4 del Código Civil, predominando en caso de contradicción entre la normativa y los planos, lo establecido por la primera con carácter general, salvo las excepciones señaladas a continuación. La interpretación se realizará siempre conforme a lo dispuesto en la Memoria del Plan y a los principios”.

Así mismo, en el apartado 8 del citado art. 6 se dispone:

“1.1. Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de Edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerado Corrección Material de Error, y podrá subsanarse por aprobación de la Junta de Gobierno Local. Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

1.2. El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos. La contradicción se resolverá de acuerdo con el procedimiento que sigue.

Igualmente, el apartado 9 del citado art. 6 PGOU establece.

- “a) El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan General que sean indeterminados o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación.
- b) Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta”.

En este caso, se da la circunstancia de que el error gráfico padecido se produce entre la cartografía catastral que sirvió de base, a su vez, a la cartografía urbanística, respecto a la delimitación de la parcela de referencia. Y como quiera que la valoración del error exige la adopción de criterios de interpretación del mismo, tal y como se recoge en el informe emitido por el arquitecto municipal que se recoge en los antecedentes expuestos, es por lo que debe ser el Pleno Municipal quien apruebe la rectificación correspondiente.

TERCERO: La normativa aplicable sobre el asunto reseñado se halla establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado mediante Orden FOM/740/2005, de 1 de junio (BOP 4/07/2005), de donde resulta que el planeamiento urbanístico reconoce la realidad catastral existente como característica propia de la configuración del parcelario del término municipal, tal y como se regula expresamente respecto a las fincas de naturaleza urbana con referencia en los artículos 6.3 y 81.3 PGOU.

Así pues, tal y como ha quedado recogido en los antecedentes expuestos, la finca cuya rectificación en la calificación se interesa está formada catastralmente y de hecho en los términos descritos, y así figura en las liquidaciones tributarias practicadas. A este respecto conviene añadir que la información catastral toma como base la realidad urbanística y material producida en ejecución del planeamiento, y que en este caso se ha hecho respetando la configuración existente. En este sentido, debe considerarse que el catastro constituye un inventario y registro de bienes inmuebles de un territorio, con su descripción gráfica y sus atributos jurídicos, urbanísticos y físicos. Al mismo tiempo, la base catastral constituye una fuente de información sobre bienes inmuebles y sus características, la titularidad de los mismos, sus usos, su valor y es la base de una parte del sistema fiscal. Igualmente, también consta la configuración existente de la finca de referencia.

POR TODO LO EXPUESTO, CONFORME LO ACORDADO POR UNANIMIDAD DEL PLENO MUNICIPAL, SE HA RESUELTO:

Primero: Rectificar el error en la calificación de la parcela sita en la calle Arsenio Gutiérrez Palacios n.º 8 de Ávila capital, con Rf.ª catastral n.º: 7131001UL5073S0001LR. En consecuencia se asigna en su totalidad a dicha parcela la ordenación correspondiente a la ordenanza Residencial Unifamiliar Extensiva (RUE) del Plan General de Ordenación Urbana, y se corrige así el plano de Plano de Ordenación Pormenorizada n.º 01 –Hoja 04– III del PGOU publicado en el BOP del 4/07/2005, pág. 635.

Segundo: Ordenar la publicación del documento de corrección de errores de las fichas del catálogo del PEPCHA donde se insertaron, lo que se producirá en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web municipal (www.avila.es) mediante enlace al Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (http://www.jcyl.es/Plau/default_plau.jsp)”

Ávila, 17 de noviembre de 2020.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO: PLANO AFECTADO POR LA CORRECCIÓN DE ERRORES APROBADA.



