



**DÑA. RÁQUEL TÁBARA ANTÓN, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA (SALAMANCA), CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Junta de Gobierno Local celebrada el día diez de enero de dos mil veinte se adoptó el siguiente ACUERDO:

**2º) APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SUR-I-1.**

Visto el Proyecto de actuación con determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización del sector SUR-I-1 del PGOU y proyecto de urbanización con determinaciones completas, presentado por la Junta de Compensación del sector SUR-I-1, redactado por CASTINSA, firmado por el Ingeniero de Camino D. Francisco Ledesma García, con objeto de desarrollar el Plan Parcial, aprobado por el pleno el 30 de noviembre de 2017.

Teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

- Plan general de Ordenación Urbana aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León mediante orden FYM/181/2017 de 1 de marzo, que incluye un sector de suelo urbanizable industrial SUR-I-1.
- Plan Parcial del sector aprobado por Pleno de la Corporación con fecha 30 de noviembre de 2017.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 21 de marzo de 2019 por el que se aprueban los ESTATUTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUR-I-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA y la constitución de la Junta de Compensación en los términos establecidos en el art. 193.1.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León;
- Informe de arquitecto municipal de fecha 12 de diciembre de 2019: *“El documento se ha presentado en dos documentos separados, un Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación y un Proyecto de urbanización. Con dichos documentos se completa el Proyecto de Actuación del Sector SUR-I-1. La documentación presentada se ajusta al Plan Parcial aprobado definitivamente que establecía la ordenación detallada. En lo referente a la parcela lucrativa correspondiente al ayuntamiento por su aportación conjunta en proindiviso con el común de los labradores, se deberá hacer la oportuna división de forma que se individualice la parcela correspondiente al Ayuntamiento de Carvajosa del resto de los propietarios, dado que por su porcentaje de propiedad es, a día de hoy, del 54,25% del total y no plantea ningún problema separar ambas parcelas finales por la dimensión y situación de las mismas.*
- Informe de arquitecto técnico sobre proyecto de urbanización de fecha 26/11/2010 :

*“Por encargo de la Junta de Gobierno se encarga informe técnico sobre el proyecto presentado por la Junta de Compensación del Sector SUR-I-1.*

*El proyecto forma parte del Proyecto de Actuación, redactado por CASTINSA, firmado por el Ingeniero de Camino D. Francisco Ledesma García, con objeto de desarrollar el Plan Parcial, aprobado por el pleno el 30 de noviembre de 2017.*

*El técnico que suscribe una vez estudiada la documentación que integra el proyecto de urbanización emite el presente informe.*

**Ayuntamiento de Carvajosa de la Sagrada**





*El proyecto de urbanización recoge todas las determinaciones y anexos necesarios para materializar las obras de urbanización del sector. Se relacionan a continuación las características fundamentales de las obras e instalaciones y se efectúan las siguientes.*

- *Se considera que se debería incrementar un carril bici por EL-1 para dar conexión al proyectado con la vía verde.*
- *Se deberá considerar la instalación de dos rotondas en la calle 5 y 6 con la calle 1 para reducir la velocidad que pueden provocar calles lineales tan largas y gestionar mejor el tráfico de la calle de la calle 1 que es prolongación de la calle Vertical 6ª del polígono Montalvo III, por donde se prevé el mayor tráfico.*
- *Se deberá complementar la señalización vertical de las plazas de aparcamiento de movilidad reducida que no se incluye en el proyecto.*
- *Jardinería y mobiliario urbano:*

*Se proyecta dos tipos de jardinería en las zonas de espacios libres públicos, zonas sin riego que están ubicadas es las zonas perimetrales o donde existen instalaciones, y una zonas con riego de parque público situada junto a la embocadura del paso bajo la vía verde y el arbolado en hilera de la calle 1.*

*En general las especies seleccionadas son las habituales, llama la atención dos tipos de plantas que se proponen Populus Alba y Pinos piñonero. Estos dos tipos se deben de evitar, el primero por ser una especie invasiva no autóctona, la segunda da problemas con la oruga procesionaria.*

*Se propone sustituir el Populus Alba, por Populus nigra (chopo castellano), y Salix alba o Babylonica (Sauce blanco o llorón) y los pinos piñoneros por árboles de la familia de los Quercus (encinas, robles, alcornoque), los castaños de indias no son muy adecuados para el suelo arcilloso, se propone el cambio por Celetonia Siliqua (algarrobo).*

- *Red de distribución de agua y riego:*

*Se proyecta una red mallada, con dos conexiones a la red de Montalvo III y dos a la arteria de depósito de la Pinilla que suministra al casco de urbano.*

*Las tuberías se proyectan en polietileno (PE) con secciones de 160 y 200 mm y acometidas de PE de 32 mm. La red esta sectorizada con llaves de compuerta suficientes.*

*Las dos acometidas a la arteria del depósito de Pinilla se debe justificar su necesidad, dado que provoca varios inconvenientes:*

*Las acometidas propuestas son suministradas por dos suministros diferentes, para la conexión a la red del casco urbano será necesario atravesar propiedades privadas, esta tubería es de fibra de vidrio de 400 mm, buen material pero muy frágil que puede dar problemas en la conexión y avería en el futuro, se deberá justificar la necesidad de las conexiones a esta red, y en el caso que fuera imprescindible, se deberá considerar no conexionar a la red del Montalvo III.*

*Las tuberías generales proyectadas no cumplen con las condiciones de urbanización establecidas en el PGOU, donde se indican que las tuberías deben ser de fundición dúctil o de PVC de polímeros orientados, siendo preferible las de fundición dúctil, dado que las existentes en urbanizaciones adyacentes y que el ayuntamiento está instalando son de este material.*

*Las acometidas a las parcelas son PE 32 mm, deben de tener un diámetro de 50 mm, dado que el diámetro de 32 puede dar lugar a tener que realizar nuevas acometidas, con la consiguiente apertura de calzada por escasez de sección.*

- *Red de saneamiento de aguas fecales:*

*Se proyecta una red de saneamiento con tubería de PVC V8, con pozos de registro de hormigón, las pendientes se encuentra entre el 1% y el 3% estando dentro de la normativa, para mantener estas pendientes es necesario realizar pozos de resalto que en algunos sitios llegan a profundidades máximas de 6.41m (PF-15) y 7.47m (PF-16).*

*Durante la ejecución de la obra se deberá considerar realizar las conexiones a los pozos del emisario de Arapiles no solo en un punto sino en tres para repartir la carga y poder sectorizar la ejecución por unidades de ejecución.*





- *Red de saneamiento de aguas pluviales:*

*Esta instalación propone la recogida de las aguas pluviales de los viales y de las parcelas, disponiendo de acometida a cada una de ellas.*

*Se desarrolla esta instalación con tubos de varios materiales según la sección necesaria PVC para diámetros pequeños hasta 400 mm y hormigón a partir de 600 hasta 1000 mm.*

*Toda la recogida de agua se evacua al regato de los Requesenes en un solo punto, junto al paso subterráneo.*

*Se dispone de sumideros suficientes, las rejillas cumplen las normas de accesibilidad.*

*Se considera que la canalización del agua a un solo punto eliminar gran parte del suministro de agua al Prado del Valle desecándolo y perdiendo su carácter de llanura de inundación, se propone estudiar la posibilidad de realizar varios puntos de salida de esta red desde las calles perpendiculares a través de las zonas verdes, de forma que el agua discorra por el prado minimizando las posibles avenidas al actuar como tanque de tormentas.*

*Se deberá detallar la embocadura de salida del agua para garantizar que no se produzcan arrastres de tierra y socavones en su recorrido.*

- *Alumbrado Público.*

*Se proyecta la instalación de alumbrado público, con farolas de 9 mts de altura y luminarias led de 86 w, en el cruce de la calle 2 calle 6 y calle 8, se instalarán luminarias de 106 w. La intensidad lumínica media es de 19 lux y una uniformidad de 0.6, cumpliendo con RD 1890/2008 de eficiencia energética de instalaciones de alumbrado exterior.*

*Se propone la sustitución de la luminaria proyectada por la luminaria que el Ayuntamiento está colocando para las mismas potencias, se deberá consensuar en el momento de la ejecución.*

- *Señalización de calles.*

*El Proyecto no recoge la instalación de los rótulos de calles, los cuales se deberán ejecutar y colocar conforme al diseño establecido por el Ayuntamiento.*

- *Sectorización en unidades de ejecución:*

*Las obras de urbanización se podrán ejecutar por unidades que tengan un funcionamiento completo y que contengan los equipamientos, se propone a modo indicativo que se sectorice por las calles 5 y 6.*

- *Recepción de las obras de urbanización.*

*El Ayuntamiento proporcionará un listado con la documentación mínima que se debe aportar para solicitar la recepción de las obras, a solicitud de la empresa promotora.”*

- Consta escrito de fecha 27 de noviembre de 2019, redactado por CASTINSA, firmado por el Ingeniero de Camino D. Francisco Ledesma García, indicando que dichas propuestas técnicas pueden aceptarse en la fase de ejecución de las obras.
- Consta escrito de 8 de enero de 2020 redactado por CASTINSA, firmado por el Ingeniero de Camino D. Francisco Ledesma García, presentando ubicación de la parcela SG-EQ, exterior al sector.

Considerando que el Proyecto presentado contiene las Determinaciones Generales, con el sistema de actuación y el urbanizador propuesto, la identificación de las fincas y propietarios, la indicación de la constitución de garantía y los plazos.

Contiene asimismo las determinaciones básicas sobre urbanización, conforme al art. 242 RUCYL y ha sido presentado el Proyecto de Urbanización para su tramitación conjunta.

Contiene las determinaciones completas sobre reparcelación conforme a los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Considerando en cuanto a la tramitación procedimental que:

---

## Ayuntamiento de Carvajosa de la Sagrada





1. *En el proyecto se indica que el plan General contempla el destino de una parcela del polígono industrial III como sistema general viario o de vía pública para dar acceso, por el norte, al presente sector SUR-I-1 y que dará continuidad al denominado vial o calle 1, que también está considerado como sistema general de vía pública. Pero dicha parcela exterior de 987,94m<sup>2</sup> de superficie según su inscripción registral, pertenece a la sociedad VALLE DE LAS ADOBERAS, estando sin edificar, pero que tendrá que ser cedida por dicha mercantil al Ayuntamiento de Carbajosa para ejecutar el referido vial, se indica que se ha llegado a un acuerdo con la referida propiedad de la parcela con el ánimo de simplificar los trámites administrativos que derivan de su procedimiento de cesión o expropiación, en el presente proyecto de actuación se adjudican dos parcelas que le correspondían al Ayuntamiento en virtud de la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo a la sociedad Valle de Adoberas, dicho acuerdo se efectúa al amparo y con los efectos previstos en el artículo 228 a 231 del RUCYL, produciendo la aprobación definitiva de este proyecto los efectos del acta de ocupación.*

*Por tanto a sociedad Valle de las Adoberas se le adjudicaran dos parcelas adicionales de 681,77m<sup>2</sup> y 675m<sup>2</sup> respectivamente en la unidad I-3 en compensación a la cesión hecha al Ayuntamiento de Carbajosa para la construcción de un tramo de vial 1 externo al ámbito del Sector Sur-I-1*

*Considerando que de conformidad con el artículo 228 Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, el Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas y que la ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa requiere que el propietario dé su consentimiento, y por celeridad y economía procedimental, se tramita conjuntamente con el citado proyecto de actuación, al exigir los trámites de publicidad coincidentes.*

2. *Los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación.*

En la página 50 establece, que asigna un coeficiente de ponderación al uso terciario del 0.50 en lugar del 0,8, al considerar que el uso terciario tiene más difícil su comercialización y por tanto su valor disminuye notablemente.

3. Se sigue manteniendo con la denominación de equipamiento el uso terciario a lo largo de todos los cuadros existentes del proyecto, habiéndose indicado en informe de secretaría de fecha 1/07/2019 que debe corregirse tal precisión.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local, por delegación de la Alcaldía y estando presente cuatro de los cinco miembros que la componen, adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

**Primero:** La aprobación inicial del Proyecto de actuación por el sistema de compensación con determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización del sector SUR-I-1 del PGOU y proyecto de urbanización con determinaciones completas redactado por CASTINSA, firmado por el Ingeniero de Camino D. Francisco Ledesma García, de conformidad con las consideraciones advertidas en las parte expositiva del presente acuerdo, que deberán quedar subsanadas por el redactor antes de su aprobación definitiva.

**Segundo:** Procédase a la apertura del trámite de información pública durante el plazo de un mes para que puedan ser examinados y presentarse las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el tablón de anuncios de Ayuntamiento. Asimismo, estarán a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://carbajosadelasagrada.sedelectronica.es/>].





**Tercero:** Notificar el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, y remitir una certificación del presente acuerdo al Registro de la Propiedad a los efectos oportunos.

**Cuarto:** El Acuerdo de aprobación inicial de los citados proyectos suspende el otorgamiento de las licencias urbanísticas recogidas en el artículo 288, párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de los mismos.

Para que surta los efectos oportunos firmo el presente por orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente y con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Régimen Jurídico y Funcionamiento de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre, en cuanto a que se haga constar expresamente que esta certificación se emite con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión en que se adoptó, en Carbajosa de la Sagrada en el día en que consta en la diligencia de la firma.

(Documento con firma electrónica)

EL ALCALDE

Fdo: Pedro Samuel Martín García

LA SECRETARIA.

Fdo. Raquel Tábara Antón