

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL DÍA 9 DE OCTUBRE DE DOS MIL TRES.

En la villa de Seseña, a 9 de octubre de 2003, y siendo las 20 horas, se reunieron en esta Casa Consistorial, previa citación al efecto en 1ª convocatoria, bajo la presidencia del Sr. Alcalde D. Manuel Fuentes Revuelta, los señores Concejales siguientes:

Dña. Nuria Beatriz Muñoz Fernández
D. David García Contreras
Dña. Mercedes Urosa Martín
D. José Manuel Toribio Jarillo
D. Felipe Torrejón Sanjuán
Dña. Juana Martínez Martínez
D. Tomás García Félix
D. Carlos Aguilar Sandoval
D. Víctor Manuel Hernández Navas
Dña. María Asunción Fructuoso Peña
D. Cándido Mejía Martín

que constituyen la totalidad del número de miembros que legalmente componen esta Corporación, (a excepción de Don Javier Hernández-Cornejo Pérez, a cuyo respecto Doña Asunción expone que ha llamado diciendo que venía de camino y que ella como suplente realizará las funciones de portavoz del GM PP), al objeto de celebrar la sesión ordinaria convocada, actuando como Secretario el de la Corporación Dña. María Luz Navarro Palacio.

La Sesión ordinaria se celebra previa convocatoria realizada al efecto con la antelación reglamentaria.

Abierta la Sesión por la Presidencia se procede a conocer de los asuntos incluidos en el Orden del Día, de cuya dación en cuenta, deliberación y acuerdo se expresan y constatan a continuación.

PRIMERO.- APROBACION DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Se expone que si existe algo que alegar en cuanto al acta de la sesión anterior.

El portavoz del Grupo Municipal PSOE expone que no tiene nada que alegar y están de acuerdo con ella.

La portavoz del Grupo Municipal PP, expone que están a favor del acta y no tienen nada que manifestar.

Por tanto el acta queda aprobada por unanimidad.

SEGUNDO.- APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE CIEMI, S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA, SOBRE EL SAU-24.

Se refleja en el acta el contenido literal del convenio urbanístico:

CONVENIO URBANISTICO ENTRE LA SOCIEDAD CIEMI, S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA, RELATIVO AL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SAU-24 (I).

REUNIDOS

En el lugar y fechas indicados,

DE UNA PARTE, DON MANUEL FUENTES REVUELTA, en su calidad de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Seseña y actuando en nombre y representación del mismo y debidamente autorizado para este acto por el Pleno del mismo.

DE OTRA PARTE, D EMILIANO LOPEZ LORENZA en representación de la sociedad CIEMI, S.L., con CIF B-80439755 y domicilio en la Calle Tellez nº 19 de Madrid.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad respectivamente para formalizar el presente convenio; y

MANIFIESTAN

PRIMERO.- *Que la SOCIEDAD CIEMI, S.L., (el urbanizador) es propietaria de las parcelas números 4, 6 y 7 del Polígono 6 de Seseña, con una superficie de 48.390 m2, que está clasificada como Suelo Urbanizable, dentro del denominado SAU-24 (I) de las Normas Subsidiarias de Seseña.*

SEGUNDO.- *Que la mercantil CIEMI, S.L., presentó en el Ayuntamiento de Seseña Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-24 de las Normas Subsidiarias Municipales. Formado por Proyecto de Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización, y Proposición Jurídico Económica y propuesta de Convenio urbanístico.*

TERCERO.- *Que una vez realizados los tramites administrativos establecidos en la LOTAU, el Pleno de la Corporación Municipal de Seseña, en su sesión de fecha 18 de noviembre de 2002 adoptó acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-24, acordando entre otros asuntos nombrar a la entidad CIEMI, S.L. como Agente Urbanizador de la actuación urbanística expuesta.*

En base a estos hechos las partes

ACUERDAN

I.- COMPROMISOS Y PLAZOS

El Urbanizador se compromete a presentar en el Ayuntamiento de Seseña el Proyecto de Urbanización que desarrolla el anteproyecto incluido en la alternativa del Programa de Actuación Urbanizadora, en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde la fecha de la firma del presente convenio urbanístico.

En los dos (2) meses siguientes a la firma de este Convenio, el Agente Urbanizador intentará la Reparcelación voluntaria con los demás propietarios afectados por la actuación urbanizadora. Transcurrido dicho plazo (2 meses) sin que se llegue a un

acuerdo sobre la Reparcelación Voluntaria, se decretará la Reparcelación forzosa del sector, estableciendo el pago en metálico obligatorio de las cuotas de urbanización, para aquellos propietarios, afectados por la actuación, que no acepten las propuestas del programa. En cualquier caso, el Urbanizador se compromete a redactar y presentar en el Ayuntamiento de Seseña, el proyecto de reparcelación de la actuación en un plazo máximo de cuatro (4) meses desde la aprobación del convenio, ya se trate de reparcelación voluntaria o forzosa, en este último caso, conforme a las directrices y criterios que establezca el Ayuntamiento.

Las PARCELAS de titularidad Municipal, resultado de la cesión del 10% de aprovechamiento, que figuren en el Proyecto de Reparcelación, serán compensadas en metálico, debiendo abonar la entidad CIEMI, S.L. la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS EUROS (234.722,54. €). Correspondientes a la valoración de 45,08 € por metro cuadrado construido. Conforme a la valoración realizada por los servicios técnicos municipales.

Se establece un plazo máximo de doce meses, a contar desde la presentación del Proyecto de Reparcelación y Urbanización en el registro de entrada del Ayuntamiento, para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación voluntaria o forzosa, que haga posible la disponibilidad real de los terrenos y en consecuencia el inicio de las obras de urbanización.

II.- DE LA EJECUCIÓN Y RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización comenzaran en el plazo máximo de un mes desde la inscripción en el registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, siempre que en ese momento se haya producido la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización, y siempre que se tenga disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

La disponibilidad de los terrenos se entenderá otorgada con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos estuvieran incluidos en aquel. En caso contrario requerirá adicionalmente las “Actas de Ocupación”, de los terrenos que sean precisos (concretamente los necesarios para la ejecución de las obras exteriores de urbanización), para su ocupación inmediata, la cual deberá quedar garantizada por el Ayuntamiento.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de cuatro años desde el comienzo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente en el Ayuntamiento.

La recepción de las obras de urbanización corresponde siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia del urbanizador, como agente encargado de la ejecución, mantenimiento y entrega de dichas obras. Para ello el urbanizador notificará a la administración el final de las obras, adjuntando a la solicitud de notificación y recepción de la urbanización, certificado final de las obras realizado por los facultativos que hayan realizado la dirección de las obras, e informes de las Compañías Suministradoras de servicios con el visto bueno de las instalaciones y la documentación del programa de control de calidad establecido para la obra, acreditativa de la correcta ejecución.

De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el técnico municipal designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras, la persona o entidad, que represente al agente urbanizador (responsable de la ejecución de las obras) y el Alcalde o Concejel en que delegue al efecto.

Si en el momento de la recepción de las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, se harán constar

en el Acta, procediéndose a la recepción de las mismas, empezando a contar desde la fecha del acta el plazo de garantía de un año.

Si se observaran deficiencias en las obras, deberán de reflejarse en el acta, determinando cuales son éstas y dando un plazo de tiempo para su subsanación. Mientras que no se tenga por producida esta última, de la cual se volverá a levantar nueva acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

En el caso que la Administración no resolviera en el plazo de tres meses, sobre la recepción de las obras de urbanización, se entenderá por producida la recepción. No obstante lo anterior, este plazo será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras y las instalaciones.

III.- DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACION.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización, se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar previsto en la cuenta de liquidación provisional de gastos.

Las cuotas de urbanización y la forma de liquidación de las mismas serán aprobadas por la administración actuante. Para ello, el urbanizador presentará antes del día cinco de cada mes, en el Ayuntamiento, una certificación justificada en la que se hagan constar los gastos realizados durante el mes, o en su caso durante el periodo que se certifica, conforme a lo previsto en la propuesta jurídico-económica aprobada por el Ayuntamiento. Dicha certificación irá acompañada de una memoria o informe, relativo a la marcha de las obras, haciendo constar en el mismo todas aquellas circunstancias, previstas o no, que afecten al desarrollo de las obras. Igualmente se adjuntará un desglose de las cuotas de urbanización a abonar por los propietarios a quienes corresponda dicha forma de pago. (Art.º 119.2.a de la LOTAU). Con cada certificación se presentará informe de la empresa que realice el control de calidad, sobre la buena ejecución de las obras certificadas.

El importe final de las cuotas de urbanización deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos prevista en la propuesta jurídico-económica, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la administración actuante. (Artº 115.4 y 119.1.c de LOTAU).

El Ayuntamiento aprobará o en su caso modificará la certificación, en el plazo de un mes desde su entrada en el registro municipal, y la presentará al cobro antes de diez días desde su aprobación.

El impago de las cuotas de urbanización dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el Ayuntamiento y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador. Incurrirán en mora las cuotas de urbanización impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Concluidas las obras de urbanización, el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de tres meses, desde la fecha del acta de recepción de las obras, para presentar en el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva de las mismas. En el caso de que justifique un incremento de los gastos considerados en la propuesta jurídico-económica del PAU, deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 115.4 y 119.1.c de la LOTAU.

Una vez aprobada por el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras, el urbanizador presentará la cuota de urbanización final, que seguirá la misma tramitación expuesta para las cuotas ordinarias.

IV.- GARANTÍAS.-

En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, aval económico o financiero por un importe igual a 7% del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica.

El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, garantizará ante el Ayuntamiento, su obligación específica de convertir en solares las parcelas de quienes deben retribuirle, mediante garantías que:

- *Se constituirán, al aprobarse el Proyecto de Reparcelación que adjudique al urbanizador terrenos edificables en concepto de retribución, o antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización que proponga el pago anticipado de los costes de urbanización.*
- *Se prestarán por igual valor al de la retribución que las motive, y en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.*
- *Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador, o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las administraciones públicas.*
- *Serán canceladas, previa resolución del Ayuntamiento, a medida que se realicen en plazo las obras que sean objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado por el Ayuntamiento.*

El urbanizador garantizará las obras de urbanización realizadas, durante el plazo de un año desde la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo de tiempo el urbanizador deberá subsanar los defectos que aparezcan en las obras realizadas y que sean imputables a defectos o a la mala ejecución de las mismas.

V.- PENALIZACIONES.-

Las relaciones derivadas de la adjudicación del P.A.U. del SAU 24 (I) de Seseña, se regirán por lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha y en el marco de la misma, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas. En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo, que también podrá ser instado por el urbanizador. El acuerdo de resolución deberá, además de las condiciones que se deriven del dictamen solicitado, disponer:

- *La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa.*

- *La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador cuando esta proceda.*

En caso de resolución del Programa, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas.

Cuando incurra en mora en su deber de urbanizar, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal.

Las deudas determinadas en los apartados anteriores serán declaradas mediante resolución del Ayuntamiento, previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa del Ayuntamiento o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

VI. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

El Urbanizador podrá en cualquier momento y previa autorización municipal ceder su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 117.2 de la LOTAU.

VII. RÉGIMEN JURÍDICO.

El régimen jurídico que regula el presente convenio está constituido por la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, Las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Seseña, La Ley de Contratos de la Administración Pública y las determinaciones particulares del acuerdo aprobatorio del P.A.U., del presente convenio y de la propuesta jurídico-económica que lo acompaña.

VIII. ENTRADA EN VIGOR.

El presente convenio fue ratificado en la sesión Plenaria de fecha

El Alcalde expone que el punto se ha aclarado en varias Comisiones Informativas de Obras y Urbanismo, que si es necesaria aclararlo o se procede a la votación.

El portavoz del Grupo Municipal PSOE expone que antes del debate quieren argumentar su voto, que el 29 de septiembre de 2003, se acordó que los tres grupos políticos iban a consensuar el precio y no se ha realizado. Que ellos consideran que el precio establecido es muy bajo. Que su grupo propone la siguiente propuesta que se valoren los 5.600 m2 a 15.000 ptas/m2, y que luego se le compense los 1.650 m2 al

precio de 7.500 ptas./m², y el Ayuntamiento abone los once millones para lo de la otra calle.

El Alcalde de la Corporación manifiesta que esa propuesta no se puede aceptar por ser ilegal, puesto que las cesiones de aprovechamiento o se entregan en terreno o se compensan en metálico, cualquier otra actuación es ilegal. Que en la Comisión de Obras se votó a favor dicha propuesta.

El Sr. Concejil Tomás García expone que no se votó, que se explicó la propuesta. Pero que la forma habitual de su grupo es que el concejal de obras después de la Comisión de Obras informa a su ejecutiva y se toma una decisión.

El portavoz del Grupo Municipal PP, D. Javier Hernández-Cornejo, que ya se ha incorporado a la sesión, expone que se les ha explicado el convenio y el acuerdo y lo entiende, que van a votar a favor, pero con el compromiso de que los tres GM se reúnan para acordar el precio de conformidad con los varesmos de situación y los informes de los servicios técnicos municipales.

El SR. Presidente expone que está de acuerdo y se compromete a realizar una reunión de los tres GM para estudiar los precios.

Tras el debate se procede a la votación con el siguiente resultado:

IU, cinco votos a favor.

PSOE, cuatro votos en contra.

PP, cuatro votos a favor .

Por tanto queda aprobado el Convenio Urbanístico por nueve votos a favor y cuatro en contra.

TERCERO.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PAU EL QUIÑON.

La portavoz del Grupo Municipal IU, expone en primer lugar que solicita que el Sr. Concejil Tomás García abandone la sala por concurrir en él causa de abstención.

Don Tomás García abandona la Sala.

Posteriormente, expone que han aparecido elementos nuevos vinculados a ONDE 2000, empresa que presentó el PAU denominado “EL QUIÑON” y que opta a la adjudicación de mencionado PAU.

Existen documentos como son cartas de pago correspondientes a las cesiones de aprovechamiento del SAU-4.1, UE-7, UE-8 y de las cuotas del colector del PEI nº 7. Sin embargo no existen asientos contables de ello.

Igualmente están los convenios urbanísticos vinculados a estas actuaciones, que nos hacen tener indicios razonables de una serie de presuntas irregularidades de las cuales tenéis conocimiento todos los GM, y que habrá que investigar. Por ello se

propone la retirada de este punto del Orden del Día amparándonos en el artículo 92.1 del Reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como crear una comisión de investigación.

El portavoz del Grupo Municipal PSOE expone que su grupo va a votar a favor de la adjudicación porque existen documentos donde se demuestran que determinadas cantidades se han abonado y otras se han pagado mediante certificaciones de obras. Dicha documentación está dispuesta a facilitarla. Documentación que seguro que está en el Ayuntamiento y que queremos entender que no se ha encontrado. En cuanto a la creación de una comisión de investigación se está de acuerdo.

El portavoz del Grupo Municipal PP, expone que efectivamente Nuria les dio la información, pero que nuevamente desconfían del Alcalde. Puesto que han examinado la documentación y está en regla, existiendo papeles que lo demuestran. Da la impresión, señala, de que se quiere por parte del Equipo de Gobierno ocultar la información, o facilitarla sesgada. Si bien se prefiere pensar que no se ha encontrado la documentación, ahora bien, debería de informarse bien antes de acusar, para disponer de todos los datos e información. Por tanto están de acuerdo con la adjudicación.

El Sr. Alcalde, expone que se está dando una paradoja, puesto que el Equipo de Gobierno simplemente ha tenido conocimiento de unas presuntas irregularidades, como son la falta de asientos contables y unas cartas de pago de ONDE 2000. Y que IU lo único que ha realizado es llamar a los portavoces de los dos Grupos Municipales para explicar la situación. Hoy mismo a las tres de la tarde se ha estado hablando con dos concejales del PSOE y examinando una documentación. Pero el GM IU ha actuado siempre de buena fe. Sin embargo los GM del PSOE y PP en lugar de actuar como el Equipo de Gobierno, se presenta al Pleno con documentos, en lugar de presentar esos documentos antes del Pleno para poder examinarlos.

El GM IU, continúa, solo plantea que ante las dudas razonables que aparecen, se posponga el acuerdo del Pleno para otro posterior una vez aclaradas las dudas. El GM IU solo pretende que se aclare todo y por tanto está actuando correctamente. No planteamos votar en contra de la adjudicación del PAU simplemente que se aclaren las dudas.

El portavoz del Grupo Municipal PSOE expone que quizás debería de contratarse un archivero o un documentalista, que fuera responsable de controlar los documentos del Ayuntamiento. Consideramos que esta actuación del Alcalde es una trama que viene desde septiembre.

El Alcalde, expone que le parece bien la retórica que está utilizando el portavoz del Grupo Municipal PSOE, pero considera que se deben de aclarar las cosas y las dudas por personas que entiendan y puedan aclarar todas las dudas. Del documento que se le ha facilitado hoy a las 15:00 horas hay que resaltar que está firmado por Felipe Sancho que no tenía delegación de firma y además no tiene sello de registro. Las cartas de pago están firmadas por el Secretario y él mismo firma como Tesorero. También resulta extraño que se realiza un pago el 11 de septiembre sobre un acuerdo adoptado un mes después, el 17 de octubre. Si al final se descubre que se ha pagado me alegraría, señala, pero ahora mismo hay muchos indicios de una presunta prevaricación.

El portavoz del Grupo Municipal PP, expone que desconocen el problema de las fechas. Pero se debe ser un poco modesto, y ver toda la documentación y una vez las cosas claras acusar o no de prevaricación. Hablas de retórica, señala, pero el Alcalde debería de realizar autocrítica, y cuando hablas de honradez recordar lo que hiciste, siempre dices que el GM PP no quiere ayudar a gobernar a IU, pero en la primera reunión de todos los concejales, los trece, yo te planteé que quería formar parte de la Comisión de Gobierno, yo propuse que se realizará una Comisión de Gobierno con el porcentaje de los concejales proporcional al Pleno, y tú dijiste que no, que tú eras el Alcalde y que tú decidías la Comisión de Gobierno, echándonos tú a la oposición. Por tanto el error parte desde el GM IU, y no solicites ahora ayuda.

El Sr. Alcalde expone que el propuso gobernar conjuntamente, estando un representante de cada grupo en la Comisión con voto.

El Sr. Concejales Felipe Torrejón, expone que eso es mentira que se dijo con voz pero sin voto.

El Alcalde expone que no es así, que él propuso un concejal de cada grupo con voto. A lo que el portavoz del Grupo Municipal PP expuso que debería estar formada de conformidad con el resultado de las elecciones, guardando su proporcionalidad. A lo cual planteé, señala, que sería una situación caótica que el Alcalde no tuviera capacidad de gobernar, que ya en el Pleno se produce esta situación.

Que considera que todos incluido el debemos prestar más atención para evitar decir que es mentira cuando no es así.

Que la propuesta que se plantea es la de retirar el punto del orden del día, hasta que se aclaren las presuntas irregularidades.

Se procede a la votación de la propuesta de retirar el este punto del Orden del Día, con el siguiente resultado:

IU, cinco votos a favor.
PSOE, tres votos en contra.
PP, cuatro votos en contra.

Por tanto queda denegada la retirada del punto del Pleno, por siete votos en contra y cinco a favor.

Procediéndose al debate del punto:

Se procede a la transcripción en el acta de la Propuesta presentada para su aprobación por el Pleno :

La entidad ONDE 2000, S.L., presentó P.A.U. denominado “EL QUIÑÓN”.

Que previos los tramites oportunos de exposición pública y solicitud de informes a los distintos organismos. El Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 8 de mayo de 2003, adoptó acuerdo de aprobación y adjudicación del P.A.U.

Que previa presentación de distintos recursos de reposición el Pleno de la Corporación en su sesión de fecha 29 de septiembre de 2003, adoptó acuerdo de estimación parcial de los recursos presentados anulando la aprobación y adjudicación del PAU EL QUIÑON. Si bien no entrando a determinar la anulación sobre el Plan Parcial de Ordenación Urbana por tratarse de una disposición de carácter general, contra la cual no cabe recurso en vía administrativa.

El PAU se ha expuesto al público mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla la Mancha nº 151 de fecha 4-12-2002, y en el Diario ABC de Toledo de 19-12-2002., así como la notificación a todos los titulares del catastro. (art.120 LOTAU).

Asimismo, se ha procedido a solicitar informes a los siguientes organismos, cumpliendo el deber de concertación interadministrativa (artículo 9 y 10 de la LOTAU):

- DELEGACION PROVINCIAL DE OBRAS PUBLICAS.
- CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE.
- CONSEJERIA DE EDUCACIÓN Y CULTURA.
- CONSEJERIA DE SANIDAD.
- DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA.
- MINISTERIO DE FOMENTO.
- AYUNTAMIENTO DE BOROX.
- AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO.
- AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS.
- AYUNTAMIENTO DE ESQUIVIAS.
- MANCOMUNIDAD DE LA SAGRA ALTA.

Durante la exposición pública se presentaron las siguientes **alegaciones**:

- DON ALFONSO GONZALEZ MEJIA. (23-12-02).
- DON MIGUEL JULIAN GONZALEZ MEJIA. (23-12-02).
- PARQUE TECNOLOGICO TOLEDO NORTE (18-01-03).
- AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS. (17-07-03).

La alegación presentada por los dos primeros alegantes es la misma, consistente en los siguientes extremos:

Que entienden que el planeamiento propuesto, carece de motivación suficiente, no justificándose su interés. Por lo que muestran su más absoluta disconformidad con el PAU.

Se expone que el Plan Parcial de Ordenación Urbana que modifica el planeamiento motiva la actuación urbanística con los siguientes argumentos:

Como respuesta al proceso natural de crecimiento a medio y largo plazo que va a sufrir el Norte de la provincia de Toledo, por su situación enclavada entre dos Carreteras la N-IV y la R-4.

Por la demanda de suelo residencial existente en la zona (Castilla-La Mancha y Madrid). Necesidad de ofertar mayor cantidad de viviendas a un precio asequible y dentro de un concepto más urbano de crecimiento.

Establecer una propuesta de mercado de carácter social, mejorar la calidad ambiental de vida de los ciudadanos, así como la necesidad de expansión de toda la región Sur de Madrid y de la propia Comarca.

La obtención por parte del Ayuntamiento de plusvalías de los terrenos, así como ingresos correspondientes a impuestos, tasas, arbitrios, etc.

Corresponde a la Corporación determinar si son motivos suficientes para justificar o no la modificación urbanística planteada. A juicio del que suscribe el informe y a la vista de las alegaciones presentadas, no es cierto que carezca de motivación la propuesta, sí existe en la documentación justificaciones, otra cosa es que la corporación las considere adecuadas o no.

PARQUE TECNOLOGICO TOLEDO NORTE, S.A. Presenta alegación manifestando que es propietaria de la parcela 37 del polígono 4 y que en el PAU no viene reflejada como propietaria.

Dicha entidad con fecha 12 de marzo de 2003, presenta escrito (fuera de plazo) donde se establece que se había presentado un Proyecto de Singular Interés sobre dichos terrenos. Si bien con fecha 28 de abril se presenta escrito por el cual se establece que se adhieren al Urbanizador Onde 2000, S.L. Además se ha reflejado como propietaria de la finca en el PAU a dicha entidad. En cuanto a la presentación del Proyecto de Singular Interés, consta en el expediente certificación emitida por el Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, donde se plantea que la situación administrativa del expediente iniciado es la de denegación por silencio administrativo con fecha ocho de enero de 2001. Asimismo existe escrito manifestado su conformidad al Programa de Actuación Urbanizadora presentado.

La del **Ayuntamiento de Ciempozuelos**, establece las siguientes alegaciones:

I.- En la memoria de la Modificación de las NN. SS. se establece el pretendido carácter social en que se basa esta propuesta de reclasificación de suelo, lo que a juicio del Ayuntamiento de Ciempozuelos carece de justificación real dado el carácter claramente privado del desarrollo, al atribuirse dicha iniciativa a la entidad mercantil “ONDE 2000, S.L.”.

II.- Por otra parte, la demanda de suelo residencial que se justifica satisfacer mediante la tramitación efectuada, entendemos que no se encuentra amparada por la realidad del mercado actual de la zona sur de Madrid.

III.- Además, el artículo 39 de la LOTAU, al que se hace referencia, no ampara la Modificación puntual propuesta dado que tanto la superficie enm2 contemplada, como la cantidad de vivienda prevista y las necesidades de infraestructuras viarias que deben acometerse, precisan no sólo una simple modificación puntual sino más bien una revisión de las NN. SS, regulada a través del artículo 40, donde se especifica en su

punto primero que la reconsideración de elementos fundamentales del modelo o solución estructural constituye uno de los motivos de revisión del planeamiento.

IV. Además, tampoco se entiende que el documento presentado como Modificación puntual justifique todos los puntos exigidos en el punto 8 del artículo 39 (de aplicación por remisión del punto 9 del citado precepto), dado que no se analiza adecuadamente la relación no solo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, especificado en su apartado a), así como ocurre de igual forma con su apartado b), donde se especifica la necesidad de entregar Planos de ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

V.- Por otra parte, el importantísimo número de viviendas que introduce esta Modificación Puntual en el entorno, superior a las 13.000 y que establecerá la residencia habitual de un total superior a 43.000 habitantes, exige plantear soluciones adecuadas en la Ordenación del Territorio que garanticen la perfecta absorción de tal cantidad de aumento de población. Entendemos que los documentos aportados en ningún caso justifican dichas soluciones.

VI.- Además, las disparatadas alturas de las edificaciones planteadas en el documento, superior en su mayor parte a las diez plantas, únicamente se justifican en parte, “por la influencia de los condicionantes urbanísticos del lindante Término Municipal de Valdemoro”. Se hace constar que ha constatado que dicho municipio no cuenta con ese número de plantas en ningún desarrollo de suelo urbanizable, al igual que ocurre con el resto de Municipios del entorno, tanto de la CA de Madrid como de Castilla-La Mancha.

VII.- Por otro lado, la incidencia que el desarrollo urbanístico pretendido tiene sobre carreteras, infraestructuras de servicios y Medio Ambiente, debería establecer la necesidad de la emisión de los informes pertinentes, tanto en las Consejerías como en los Ministerios que puedan verse afectados. (Véase la Consejería de Medio Ambiente, el Ministerio de Fomento, etc.), hecho del que no aparece constancia en los documentos recibidos.

VIII.- Por último debe hacerse mención que la propuesta de Modificación Puntual que pretende llevarse a cabo, va a suponer un claro perjuicio a los desarrollos de todos los municipios del entorno, y con una incidencia muy especial al de Ciempozuelos.

Viene a manifestar la no realidad de las justificaciones urbanísticas expuestas por el Plan propuesto. En cuanto a esto indicar lo mismo que lo anterior se establecen justificaciones, que la Corporación determinará si son validas o no.

En cuanto a las siguientes alegaciones viene a considerar que en virtud de lo establecido en el artículo 39 de la LOTAU no cabe este tipo de modificación. De la lectura del artículo 39 de la LOTAU:

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes

1. *Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes parciales y especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b), y C) del artículo 17.*
2. *Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*
3. *La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.*
4. *Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*
5. *La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.*
6. *Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.*
7. *La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*
 - *a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
 - *b) Son modificables, mediante Planes parciales o especiales de reforma interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el*

número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

Son modificables mediante Plan parcial o especial de reforma interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.

- *c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.*
8. *Los Planes parciales o especiales de reforma interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:*

- *a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*
- *b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.*

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

- *c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.*

9. *Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.*

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

No se contempla en el artículo 39 que deban existir o no una superficie mínima o máxima o un número máximo o mínimo de viviendas. Para utilizar este procedimiento u otro de modificación de planeamiento. La LOTAU, quizás de forma muy extensiva, plantea que mediante plan parcial y estudio de impacto ambiental se pueda clasificar suelo. Que en cuanto al contenido en el Plan Parcial se contempla un anexo de modificación puntual donde se recoge todo el contenido mínimo que marca la Ley. El expediente con toda su modificación ha sido informado (técnica y jurídicamente) por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Comunidad Autónoma no presentándose ningún tipo de objeción sobre el procedimiento utilizado.

En cuanto al tipo de edificación que se realiza, es una opinión particular del Ayuntamiento de Ciempozuelos no una alegación.

En cuanto a la solicitud de informes, se han solicitado a todos los organismos afectados, y han sido emitidos, en especial el del Ministerio de Fomento por la Carretera y el de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En cuanto a la última, manifestar que no se acredita, ni siquiera se expone o manifiesta cual es el perjuicio que puede sufrir el municipio de Ciempozuelos por la actuación que se pretende realizar.

Con fecha 5 de febrero de 2003, se presentó alternativa jurídico económica y propuesta de convenio por parte de NARVAL EMPRESA GENERAL DE CONSTRUCCIÓN, S.A.

Con fecha 10-febrero-2003, se procedió a la apertura de plicas presentadas, levantándose acta de dicha apertura que consta en el expediente. (art. 120.6 LOTAU).

Todas las actuaciones estuvieron a disposición de cualquier interesado durante el plazo de diez días para que fueran objeto de consulta y alegaciones, no presentándose alegaciones de ningún tipo. (art. 120.6 LOTAU).

Que por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se emitió declaración de impacto ambiental, que fue la siguiente:

Considerando ambientalmente viable la modificación puntual prevista por el PAU de "EL QUIÑON". Estableciendo las siguientes conclusiones:

Primera: *Respecto a la hidrología e hidrogeología:*

La viabilidad de la modificación solicitada, se condicionará la instalación de un adecuado sistema de saneamiento y de depuración, puesto que se persigue que el desarrollo industrial y urbanístico del municipio se acompañe del desarrollo de los sistemas de tratamiento de aguas residuales aumentando su capacidad y su eficacia.

Los proyectos de urbanización e infraestructuras que se desarrollen al amparo de la Citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberán presentar:

- ✓ *Anexo Técnico (no sólo cálculos hidráulicos) donde se realice un análisis en detalle del aumento de la demanda hídrica (tanto de abastecimiento, como de riego) que se producirá con el crecimiento del núcleo urbano y con las nuevas actividades que se van a desarrollar en el mismo.*

Se determinará así mismo la influencia que sobre el recurso hídrico (tanto superficial como subterráneo) va a producir dicho crecimiento, y las medidas que se adoptarán para solventar los posibles problemas que se produzcan; justificando las cantidades y procedencia del agua potable necesaria para las actividades y usos que se van a desarrollar.

En todo caso los recursos detraídos de agua deberán contar con las correspondientes concesiones por parte de la Confederación Hidrográfica.

- ✓ *Anexo Técnico donde se analice en detalle las aguas residuales que se prevé se van a producir en función del crecimiento propuesto, determinando las afecciones que se estiman sobre la hidrología, y en base a este análisis determinar el sistema de depuración necesario a instalar que pueda soportar dicho crecimiento.*
- ✓ *Definir como directrices medioambientales las siguientes medidas:*

Las actuaciones de urbanización, deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo, deberán reutilizarse siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes privadas.

Además se deberá presentar un plan de etapas donde se supedita el inicio de las actividades urbanas de las nuevas zonas previstas a la puesta en marcha de los sistemas de depuración necesarios.

Segunda: Respecto al Patrimonio:

Para resolver la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto que desarrolle la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, será necesario que se haya realizado un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, previo a la autorización definitiva del proyecto, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, y se haya emitido la resolución por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura,

Tercera: Respecto al Paisaje:

Ya que el sector residencial será visible desde dos grandes vías de comunicación, deberán integrarse de las, edificaciones en el entorno mediante el uso de materiales y colores de bajo impacto visual.

Los proyectos de urbanización que se desarrollen al amparo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberán establecer medidas de protección de este valor:

- *En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo Consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado. Se deberán seleccionar las especies mejor adaptadas a las condiciones ecológicas de la estación (clima, suelo, etc.), eludiendo aquellas con grandes requerimientos de riego, en especial las praderas de césped. Dentro de la selección de especies de bajo consumo hídrico y fácil mantenimiento se aconseja diversificar en lo posible el número de especies. Se recomienda entre las arbóreas las típicas mediterráneas (pino piñonero, pino carrasco, cipreses, encina, olivo, almez, etc.), así como las arbustivas y subfruticasas (romero, lavanda, genistas, retama de olor, etc.).*
- *Utilización de materiales y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.*

Cuarta: Respetto al suelo:

Los usos propuestos en la Ordenanza 5, para los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual deberán ser compatibles con el uso residencial adaptándose a lo que establece el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con especial mención al almacén, estaciones de servicio, talleres y transporte.

Quinta: Respetto a las infraestructuras:

El Camino de Ciempozuelos no se podrá ver mermado en cuanto a su anchura legal y continuidad de trazado.

En Cuanto a las líneas eléctricas, deberán soterrarse o modificarse su trazado a su paso por la zona propuesta, y en todo caso, se respetará la distancia a edificaciones de acuerdo con la normativa específica.

Que se procedió a la **remisión de todo el expediente a la Comisión Provincial** de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con fecha 23 de abril de 2003. (art. 122.1 LOTAU).

La Comisión Provincial de Urbanismo emitió informe

- *En los planos refundidos de las NN.SS. de Calificación de Suelo, se deberán graficar los Sistemas Generales de espacios libres como se indica en la leyenda.*
- *Tanto en los planos refundidos como en los de ordenación del Plan Parcial, se deberán reflejar las líneas de edificación y de afección de la Autopista R-4, si se ubican centro del Sector condicionando los terrenos.*

- *Las infraestructuras se ajustarán a las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras, cuya aprobación definitiva se encuentra en suspenso.*

Así mismo, y según el informe de la Dirección General de agua de fecha 28 de abril de 2003 se deberá incluir en el PAU un Plan de Etapas del proyecto edificatorio a que dará lugar la actuación, coordinado con esa Dirección General, ya que se está desarrollando el "Estudio y Proyecto para la ampliación del abastecimiento desde Picadas" que contemplará la obtención de nuevos recursos, la potabilización y distribución de los caudales precisos y un Plan de etapas al que deberá adecuarse el del PAU.

- *La red de riego e hidrantes deberá ser independiente a la de abastecimiento de agua potable, debiéndose utilizar las aguas depuradas del Sector para estos usos.*
- *Según el artículo 30.3ª de la LOTAU, se deberá incluir en la Memoria el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.*

Por esta comisión Provincial de Urbanismo se entienden insuficientes para el tráfico generado las conexiones con la N-IV y la R-4 a través de un único punto de salida y entrada situado al sur del sector, teniendo en cuenta las características del mismo, con un aprovechamiento de uso exclusivamente residencial y la confluencia de vehículos que puede generarse a determinadas horas del día.

Por consiguiente y una vez realizado el referido análisis, se deberán establecer diferentes puntos de conexión de la red viaria con vías de comunicaciones existentes en el exterior del Sector de dimensiones y características adecuadas.

- *Se eliminará la ordenanza específica de uso terciario, al no adjudicarle el Plan Parcial edificabilidad ni suelo, admitiéndose como uso compatible en las diferentes, ordenanzas residenciales. En su caso, se podrá redactar un Plan Especial de Reforma Interior para modificar calificaciones, sin que se pueda aumentar el aprovechamiento del terreno.*
- *Según los puntos 11 y 12 de la Disposición Preliminar de la LOTAU, los Sistemas Generales así como los locales, tienen siempre la condición de bienes de dominio público, por lo que se modificará el punto 4.1.1 de Ordenanzas Generales, del Plan Parcial.*
- *En el punto 3.1.1.- Suelo de Sistemas Generales, se incluirán los espacios libres definidos como tales.*
- *Se debería prever red de riego en los viales.*
- *En el Proyecto de Urbanización, se completarán las acometidas de todas las infraestructuras a todos los solares resultantes y se revisará el plano de señalización ya que las parcelas E.E.-9 y S.G.-2 no tienen acceso desde el*

boulevard, y se procurará que las paradas de transporte público den acceso directo a las parcelas de dotaciones educacionales así como se deberán prever en los carriles de circulación las paradas de autobuses, eliminando aparcamientos, ampliando calzada y/o acera, etc.

- *El Ayuntamiento certificará que los límites del Sector están fuera de la franja de expropiación de la Autopista R-4.*
- *Se deberá obtener el informe favorable del Ministerio de Fomento por la zona de afección de la Autopista R-4 así como de la Consejería de Sanidad, Consejería de Educación y Cultura, Direcciones Generales de Infraestructuras y Equipamientos, Deporte y Bienes y Actividades Culturales, en cuanto a las necesidades de Sistemas Generales y/o equipamientos locales que deban incluirse en el Sector.*
- *El PAU se deberá completar con los documentos solicitados en la Evaluación Ambiental Previa, debiendo obtener previamente a su aprobación informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.*
- *Se deberá realizar la consulta con los municipios colindantes al modificar Normas y reclasificar suelo rústico, que, por otra parte y en contra de lo que certifica el Ayuntamiento si afecta a algunos municipios colindantes con los terrenos, como ha quedado constancia en el expediente del PEI.*
- *Se observa que en la proposición jurídico económica, no se incluyen parte de los costes de las obras del PEI que tendrán que abonar los propietarios de los terrenos. Por otro lado, según el Agente Urbanizador, se producirá un aumento del P.E.M. de la urbanización por el aumento de zonas verdes y su ajardinamiento, de las previstas en un primer momento en el PAU.*

Según el artículo 115.4 de la LOTAU, "el Municipio podrá aprobar, previa audiencia con los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el Caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización".

Las zonas verdes reflejadas en el PAU son las que exige la LOTAU y el urbanizador al redactar el Proyecto tenía que haber tenido en cuenta la legislación vigente, por lo que en este aspecto no cabe la modificación de la previsión inicial de gastos.

En la proposición se incluye el concepto de gastos por la conservación de la urbanización, aunque no se asigna cantidad, por lo que se entiende incluida en los costes de urbanización.

En cuanto a los costes del PEI el urbanizador en la proposición jurídico-económica incluye el coste de las obras necesarias exteriores,

por lo que en su oferta económica acepta su realización por los gastos totales reflejados, al indicar el PEI que la ejecución de las obras correspondientes al Agente Urbanizador adjudicatario del PAU.

En caso contrario, el Ayuntamiento deberá publicar y tramitar un nuevo plazo de apertura de pliegos con notificación previa a los afectados.

- *En la formalización del convenio se incluirá expresamente la condición de que el Ayuntamiento no recepcionará las obras de urbanización del PAU mientras no se hayan recepcionado las del PEI, especialmente la de red de abastecimiento de agua al ser una actuación de Gestión Directa y no depender su ejecución del agente urbanizador.*
- *En caso de permitirse la edificación conjunta con la urbanización, se deberán garantizar el 100% de los deberes de urbanización que resten para la recepción, incluyendo obras interiores y exteriores (P.E.I.).*
- *La valoración para el pago del 10% de aprovechamiento en metálico la deberán realizar únicamente los servicios municipales e incluirse como anexo en el convenio, según el artículo 114 de la LOTAU.*

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

EN CUANTO A LA ADJUDICACION.- El art. 122.2 y 3 de la LOTAU establece los criterios para la adjudicación de un PAU:

El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.

En el expediente que nos encontramos, resulta que no se trata de dos alternativas técnicas, si no que se trata de dos alternativas jurídicas económicas y alternativas de convenio, por tanto de los criterios mencionados solo serían aplicables los siguientes:

- La propuesta que se obligue a plazos de desarrollo más breves
- O a compromisos más rigurosos.
- Las que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento.
- La que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación.
- O la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas, sin mengua de su calidad.
- La que oferte más incentivos garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación.
- Las garantías y plazos de su ejecución.
- La proporcionalidad de la retribución del urbanizador

Si bien la oferta económica presentadas la de NARVAL es de un menor precio: 32.095.439,01 € que la de ONDE 2000: 37.871.044 €, hemos de tener en cuenta que obran en el expediente administrativo que la entidad NARVAL se encuentra en suspensión de pagos, con multitud de procedimientos judiciales por ejecución de bienes, por lo que existen pocas garantías efectivas de cumplimiento de la actuación por parte de NARVAL.

Además, ONDE 2000, S.L., dispone de propiedad de fincas que forman parte del PAU. (NARVAL no es propietaria de ninguna finca), ONDE ha llegado a acuerdos con determinados propietarios (NARVAL no aporta acuerdo con ningún propietario), según documentación que consta en el expediente. ONDE Ha presentado aval bancario por importe del 7% de la urbanización, NARVAL no ha presentado ningún tipo de aval o garantía. El porcentaje de beneficio de urbanizador por parte de ONDE es de 8 %, el de NARVAL es del 10 %.

Que los informes técnicos y jurídicos son favorables.

Que en virtud de cuanto antecede se propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas.

SEGUNDO.- Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora El Quiñón presentado por OBRAS NUEVAS DE EDIFICACION 2000, S.L. Acordando como

forma de gestión para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora el sistema de gestión indirecta. Debiendo cumplir todas las consideraciones realizadas por los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo y conclusiones de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

TERCERO.- Nombrar a la Sociedad Mercantil ONDE 2000, S.L., agente urbanizador de la Actuación urbanística.

CUARTO.- Aprobar la proposición jurídico-económica. Siendo el presupuesto de la actuación urbanística de 37.871.044 €, sin IVA.

QUINTO.- Facultar al Alcalde para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la formalización y ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora mencionado.

SEXTO.- Remitir solicitud y documentación a la comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, para la inscripción en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora del PAU aprobado.

SEPTIMO.- Proceder a la publicación de la aprobación del citado PAU en el D.O.C.M.

El portavoz del Grupo Municipal PSOE expone que su grupo está a favor de la adjudicación tal y como manifestaron en el Pleno del 29 de septiembre de 2003 una vez subsanados los errores de forma, estando todos los informes 48 horas antes del pleno, y ante los informes técnicos y jurídicos favorables por la adjudicación, reconocen que la mejor empresa para realizar la actuación es ONDE 2000.

El portavoz del Grupo Municipal PP, expone que consideran todo correcto y por tanto proceden a votar a favor de la adjudicación.

El Presidente de la Corporación expone que el equipo de gobierno tras lo expuesto anteriormente no quiere ser participe de presuntas irregularidades, no por estar en contra de la adjudicación a ONDE que reconocen que es la que reúne las mejores condiciones y garantías, sino por considerar oportuno aclarar primero las dudas de las presuntas irregularidades señaladas antes de la adopción del acuerdo. Añade que su GM dio libertad de voto e incluso él iba a votar a favor. Pero ahora consideran que deben de oponerse.

Tras el debate se procede a la votación con el siguiente resultado:

IU, cinco votos en contra.

PSOE, tres votos a favor.

PP, cuatro votos a favor.

Por tanto queda aprobado por mayoría de siete votos a favor y cinco en contra la adjudicación y aprobación del PAU EL QUIÑÓN a ONDE 2000, S.L, en los términos señalados.

Y no habiendo mas asuntos que tratar por el Sr. Presidente se levanta la sesión siendo las 20:45 horas del día arriba indicado, de todo lo cual como Secretaria, doy fe.

V° B°
EL ALCALDE,