

AYUNTAMIENTO  
DE  
UGENA  
(TOLEDO)

Situación Finca/s: Polígono 010 Parcelas 61 y 70

**D. JOAQUINA MUÑIZ FERNANDEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE UGENA (TOLEDO),**

### NOTIFICA

*Que según datos obrantes en la Secretaría de mi cargo, este Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria celebrada el día 17 de Septiembre de 2.009, entre otros, adoptó el acuerdo que en su parte resolutive, se transcribe:*

**"8.- - PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO "PARAJE DE DIANA" ALTERNATIVA TÉCNICA: MEMORIA GENERAL DEL PAU, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS., PLAN PARCIAL DE MEJORA, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PRESENTADO POR PEYBER HISPANIA, S.A**

Por el pleno de este Ayuntamiento de 18 de julio de 2008, se procedió aprobar el texto definitivo del Convenio urbanístico de planeamiento suscrito con Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L., para llevar a cabo la modificación de las normas urbanísticas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de Ugena, incorporando al proceso urbanizador los terrenos rústicos situados en el ámbito denominado "Paraje Diana".

En fecha 11 de septiembre de 2008, por Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L., se presenta nueva documentación sobre la consulta previa, al haber sido retirada por el Pleno del Ayuntamiento la presentada con anterioridad, siendo aprobada la misma, mediante sesión plenaria de fecha 18 de septiembre de 2.008.

En fecha 13-02-09 se presentó Programa de Actuación Urbanizadora (sin visar) sobre los terrenos correspondientes al "Paraje Diana" por parte de la mercantil Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L., para optar por el desarrollo de dichos terrenos y ser declarado Agente Urbanizador.

En dicho PAU se incluye la Modificación Puntual de NNSS, Plan Parcial de Mejora, Proyecto de Urbanización, Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Impacto Ambiental.

En fechas 27-03-09 y 24-03-09 se evacuan informes al respecto por los servicios técnicos municipales y la asistencia jurídica respectivamente, indicando documentación a subsanar, notificada a los promotores mediante escrito con Registro de Salida de este Ayuntamiento de fecha 02-04-09.

Mediante Resolución de la Alcaldía nº 138 de 03-04-09, se acordó iniciar la exposición pública de dicho PAU, previa notificación a la totalidad de los titulares catastrales afectados por la nueva actuación propuesta. Asimismo se remite anuncio para su exposición pública al Ayuntamiento de Carranque, al constar varios titulares de fincas con domicilio fiscal desconocido en ese municipio.

Los correspondientes anuncios son publicados en el DOCM Nº 76 de fecha 22-04-09 y en el periódico ABC de Toledo de fecha 20-04-09 concediendo un plazo de veinte días hábiles desde la última publicación del edicto para la presentación de alternativas técnicas y alegaciones, y un plazo de diez días, los siguientes al vencimiento del plazo anterior, para la presentación de proposiciones jurídico-económicas.

Mediante escritos con Registros de Salida de 26-05-09 y 28-05-09 fue realizada concertación interadministrativa con los distintos organismos oficiales afectados y municipios colindantes.

Que durante el plazo de exposición pública que finalizó el 16-05-09, se presentaron las siguientes alegaciones, de las cuales fue dado traslado a los promotores:

- D. Agapito Guzmán Fernández: Registro de Entrada en este Ayuntamiento (en los sucesivo R.E.) nº 1544 de fecha 16-04-09.
- Dña. Felisa Rodríguez Conde: R. E. nº 1815 de fecha 05-05-09.
- D. Jaime Berruguete Brunete: R. E. nº 1899 de fecha 11-05-09.
- D. Julio Retana Gómez: R.E. nº 1926 de fecha 12-05-09.
- D. Ildefonso Gómez Álvarez: R. E. nº 1972 de fecha 15-05-09.
- D. Vicente, D. Julio y Dña. Soledad Rodríguez Rodríguez: R. E nº 1978 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- D. Vicente, D. Julio y Dña. Soledad Rodríguez Rodríguez: R. E. nº 1979 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Dña. Martina Pilar Campos Perales, D. José Luis Rodríguez Campos Y D. Juan Antonio Rodríguez Campos: R. E. nº 1980 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Dña. Martina Pilar Campos Perales, D. José Luis Rodríguez Campos Y D. Juan Antonio Rodríguez Campos: R. E. nº 1981 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- D. Pedro y D. Alejandro Montes Berruguete: R. E. nº 1982 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- D. Pedro y D. Alejandro Montes Berruguete: R. E. nº 1983 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Dña. Josefa Gómez Álvarez: R. E. nº 1984 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- Dña. Josefa Gómez Álvarez: R. E. nº 1985 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación

Dirección: Plaza del Palacio nº 1 • 45217 Ugena • Teléfono: 925 533 063 • Fax: 925 533 107

Urbanizadora.

- D. José Manuel, D. Francisco Javier Y D. José María Rodríguez Cabañas: R. E. nº 1986 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- D. José Manuel, D. Francisco Javier y D. José María Rodríguez Cabañas: R. E. nº 1987 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- COPROCAR, S.L., R. E. nº 1988 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- COPROCAR, S.L., R. E. nº 1989 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- JICEN, S.L., R. E. nº 1990 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS y a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- D. Ildefonso Gómez Álvarez: R. E. nº 1991 de fecha 15-05-09, al documento de modificación puntual de NNSS.
- D. Ildefonso Gómez Álvarez: R. E. nº 1992 de fecha 15-05-09, a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.
- D. Arturo, D. Felipe y D. Alfredo Casarrubios Hernández: R. E. nº 1994 de fecha 15-05-09.

En fecha 28-05-09 se presentó en plica cerrada la Proposición Jurídico-Económica y propuesta de Convenio urbanístico, por Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L.

En fecha 29-05-09 se procedió al acto de apertura de plicas, siendo la única presentada la de la empresa promotora, levantándose acta de dicha apertura que consta en el expediente.

Con fecha 16-06-09 se presenta por los promotores, contestación a las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública.

Que se procedió a la apertura de un nuevo plazo de diez días que finalizaron el 23-06-09, tras la apertura de plicas para que todas las actuaciones fueran objeto de consulta y alegaciones, de las cuales se da traslado a los promotores, presentándose las siguientes:

- D. Julio Retana Gómez: R. E. nº 2341 de fecha 11-06-09.
- D. Julio Retana Gómez: R. E. nº 2347 de fecha 11-06-09.
- Dña. Mª Victoria, D. Manuel, Dña. Elena, Dña. Beatriz, Dña. Alicia, Dña. Mª Belén Fernández Fernández-Cuervo, en calidad de Hdros. de D. Juan Manuel Fernández Pompa: R. E. nº 2358 de fecha 11-06-09.
- D. José Manuel, D. Francisco Javier y D. José María Rodríguez Cabañas, en calidad de Hdros. de D. José María Rodríguez Montes: R. E. nº 2362 de fecha 11-06-09.
- COPROCAR, S.L., R. E. nº 2363 de fecha 11-06-09.
- JICEN, S.L.: R. E. nº 2364 de fecha 11-06-09.
- D. Vicente, D. Julio y Dña. Soledad Rodríguez Rodríguez: en calidad de Hdros. de Dña. Nieves Rodríguez Montes: R. E. nº 2365 de fecha 11-06-09.
- D. Samuel y D. Miguel Ángel López Iglesias: R. E. nº 2366 de fecha 11-06-09.
- D. Pedro y D. Alejandro Montes Berruguete: R. E. nº 2367 de fecha 11-06-09.
- D. Enrique Martín Pinillos: R. E. nº 2368 de fecha 11-06-09.
- Dña. Mª De Los Angeles Conde Navarro: R. E. nº 2369 de fecha 11-06-09.
- Dña. Martina Pilar Campos Perales, D. José Luis y D. Juan Antonio Rodríguez Campos: en calidad de Hdros. de D. Juan Antonio Rodríguez García: R. E. nº 2370 de fecha 11-06-09.
- D. Ildefonso Gómez Álvarez: R. E. nº 2371 de fecha 11-06-09.
- Dña. Josefa Gómez Álvarez: R. E. nº 2372 de fecha 11-06-09.
- D. Carlos Mellizo Moya, en representación de sus hermanos, Dña. Dolores, D. Jesús, D. Antonio y D. Ángel Mellizo Moya: R. E. nº 2482 de fecha 19-06-09.
- D. Domingo Cabañas Berruguete: R. E. nº 2483 de fecha 19-06-09.
- Dña. Paloma Fernández Navarro: R. E. nº 2492 de fecha 19-06-09.
- D. Jaime Berruguete Brunete: R. E. nº 2498 de fecha 22-06-09.
- Dña. Soledad Rodríguez Montes: R. E. nº 2519 de fecha 23-06-09.

Con fecha 03-07-09 se presenta por los promotores, 5 carpetas con el PAU corregidos en respuesta al requerimiento del Ayuntamiento de 03-04-09, sustituyéndose el Proyecto de Urbanización presentado el 13-02-09 por Anteproyecto De Urbanización.

Mediante escrito del Ayuntamiento con Registro de Salida de fecha 14-07-09 se requiere al promotor para que subsane algunos puntos en cuanto a la propuesta jurídico-económica y de convenio y otros.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de fecha 21-07-09 se requiere al promotor para que subsane las cuestiones pendientes de cumplimentar, presentándose por los promotores Recurso de Reposición al mismo en fecha 11-08-09, que siendo un acto de trámite no cualificado, debe entenderse como alegación.

Mediante escrito del Ayuntamiento con Registro de Salida de fecha 11-08-09 se requiere al promotor para que subsane algunos puntos en cuanto a la nueva documentación técnica aportada.

Con fecha 14 de septiembre por la Asistencia Jurídica de urbanismo, se emite informe sobre el cumplimiento de las exigencias mínimas para el contenido del programa de actuación urbanizadora "Paraje Diana" y consecuencias jurídicas para el convenio urbanístico firmado con la mercantil.

Visto el fax del 14/09/2009 presentado por Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L, reiterando el planteamiento expuesto en las alegaciones de 11 de agosto y solicitando un nuevo convenio.

Conocido el nuevo fax del 16/09/2009 presentado, fuera de horario de oficina, por Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L, (presentado en el día de hoy en original) modificando, al alza, los gastos globales



## AYUNTAMIENTO

### DE UGENA

(TOLEDO)

de urbanización y reduciendo la retribución al urbanizador, pasando del 75% al 60% del aprovechamiento patrimonializable del sector, correspondiendo el 40% restante a los propietarios.

Considerando, que a pesar de los requerimientos municipales para subsanar la documentación, ha hecho caso omiso a los mismos, y conocida la presente propuesta de acuerdo municipal, ha presentado en el último momento, el escrito de referencia.

A la vista de lo actuado y en atención a lo razonado en el informe de la asesoría urbanística que se incorpora al expediente, por la Alcaldía se propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** De acuerdo con la facultades previstas en el art. 122.4 del TRLOTAU, Rechazar el PAU rústico del Paraje de Diana presentado por la comercial Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L por no haberse atendido, en tiempo, a la subsanación de la documentación según lo requerido por la J.G.L de fecha 21-07-09 y muy especialmente la falta de aquilatación de la oferta jurídico económica, en el modo de retribución al agente urbanizador, por entender abusivo la misma y que atenta contra el derecho de propiedad de los interesados, por entender que son confiscatorios el asignar un porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico a favor del agente urbanizador del 75% (ahora 60) por el susceptible de apropiación, resultando para los propietarios el 25% (ahora 40) restante. Por no haber tenido en cuenta los posibles coeficientes de homogeneización para los diferentes usos y tipologías edificatorias, como dispone el TRLOTAU a la hora de calcular el aprovechamiento tipo. Por no haber tenido en cuenta en la proposición jurídico-económica la totalidad de los gastos de urbanización (una estimación de los gastos de conexión a las redes y la suplementación de las mismas, como la EDAR) como disponen los artículos 110 y 115 del TRLOTAU, lo que supone una falta de seguridad jurídica para los propietarios del suelo.

**SEGUNDO.-** Desestimar todas las alegaciones realizadas por la comercial Peyber Hispania Empresa Constructora, S.L en relación con el Convenio urbanístico de planeamiento suscrito en base a lo acordado por el pleno de este ayuntamiento de 18 de julio de 2008, dado que si no se ha podido llevar a buen término el mismo no es debido a las modificaciones introducidas por la Ley 2/2009, dado que el ayuntamiento en cumplimiento de las previsiones del artículo 41 del TRLOTAU ya había iniciado los trabajos para la redacción de un nuevo P.O.M. Incluso el nuevo PAU rústico podría ser aprobado si su tramitación (art. 120 y ss del TRLOTAU) se hubiera finalizado antes de la exposición pública del nuevo POM, de conformidad con el artículo 130.8 del Reglamento de Planeamiento de Castilla La Mancha, si no que el PAU no ha podido continuar su tramitación debido a que la mercantil no ha atendido los requerimientos técnicos y jurídicos que le ha trasladado este Ayuntamiento, pues la documentación presentada en el PAU supone un grave perjuicio para los propietarios del suelo, ni haber dado resolución a todas las cuestiones planteadas.

**TERCERO.-** Notificar a todos los que han alegado, dado que ya no tiene fundamento, los recursos entablados.

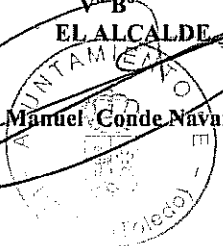
Sometida a votación las propuestas de la Alcaldía que anteceden, la corporación acuerda por mayoría, por 10 votos a favor (6 del GMP y 4 del GMS) y 1 abstención del GMM, transformar en acuerdos corporativos dichas propuestas".

Contra el presente ACUERDO que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de REPOSICIÓN ante este Ayuntamiento, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 de la Ley 30/1992, del Procedimiento Administrativo Común, y recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta por silencio administrativo, una vez transcurrido un mes desde la interposición del mismo sin que se notifique su resolución. Contra la desestimación del recurso de reposición podrá interponer el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contados desde la fecha en que transcurra un mes desde la interposición de dicho recurso de reposición, si la desestimación es presunta, ante el Juzgado de Toledo que por turno le corresponda, de acuerdo con el art. 46.1 y 4. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. De no interponerse el anterior recurso potestativo de reposición, podrá formular directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de Toledo que por turno le corresponda, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de esta Resolución, de acuerdo con el art. 46.1 de la Ley 29/98. No obstante podrá interponer cualquier otro recurso que considere procedente en Derecho.

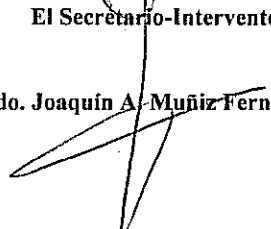
Dirección: Plaza del Palacio nº 1 • 45217 Ugena • Teléfono: 925 533 063 • Fax: 925 533 107

Para que conste y surta los debidos efectos expido la presente, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en UGENA a, veinticuatro de Septiembre de dos mil nueve.

Vº Bº  
EL ALCALDE  
Fdo.: Manuel Conde Navarro.



El Secretario-Interventor  
Fdo. Joaquín A. Muñiz Fernández



El Notificado (1 \_\_\_\_\_ )  
D \_\_\_\_\_ DNI( \_\_\_\_\_ ).  
Recibí el original en Ugena a \_\_\_\_\_ Hora \_\_\_\_\_: EL NOTIFICADOR

**1 Señalar: El mismo, SU conyuge, SU padre, SU hijo, o la relación de parentesco o dependencia.**