

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
PLN/2023/2	El Pleno

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Extraordinaria
Fecha	16 de marzo de 2023
Duración	Desde las 20:00 hasta las 20:30 horas
Lugar	Salón de Plenos del Ayuntamiento
Presidida por	Francisco Javier Montes Moreno
Secretario	Ana María Gil Zamora

ASISTENCIA A LA SESIÓN		
DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
70165945Y	Antonio Sanz Checa	SÍ
70166236K	David Gil Benito	SÍ
03120982C	David Pascual Herrera	SÍ
03118648D	Francisco Javier Montes Moreno	SÍ
03137215S	Jesús Calvo López	SÍ
70160769M	Jesús Herranz Hernández	SÍ
70979681W	José Antonio Carrasco Martínez	SÍ
42042012J	Juana Dolores Morales Rodríguez	SÍ
03104422C	Pilar Muñoz Romero	SÍ
70166318B	Álvaro Chico Moreno	SÍ

Dejaron de asistir: Un concejal por el Grupo de Ciudadanos, al no recibir de la Junta Electoral Central, la credencial correspondiente del Concejal que debe ocupar el lugar vacante de la lista de Ciudadanos, por renuncia de su titular.





Abierta la sesión por el Sr. Alcalde, se procede al estudio y debate de los asuntos que figuran en el Orden del Día, tomando los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Aprobación, si procede de la iniciación de la modificación del PAU de la Unidad UEB-1 “Las Cerradas”. (Exte. 686/2022. Planeamiento de Desarrollo)

El Sr. Alcalde procede a dar lectura de la propuesta-informe presentada por D. Ángel Luis Villavieja Romero, T.A.G. del Ilmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón, cuyo contenido es el siguiente:

“En relación al expediente relativo a la propuesta de la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas” de modificación de la UEB-1, a fin de dar cumplimiento a la STSJ de Albacete núm. 45/2018, de fecha 19 de febrero, emito el siguiente Informe Propuesta, en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero.- Que por acuerdo de este Ilmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 de mayo de 2.007, se procedió a la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E.B.1 “Las Cerradas” comprensivo de Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, a la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas”.

Segundo.- Que por acuerdo de este Ilmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 8 de abril de 2.009, se procedió a aprobar la propuesta de convenio urbanístico del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E.B.1 “Las Cerradas”.

Tercero.- Con fecha 6 de julio de 2011, la Agrupación de interés Urbanístico “Las Cerradas”, solicita la recepción de la urbanización, solicitud que es reiterada con fecha 25 de julio de 2012.

Cuarto.- En base al informe emitido por el Técnico Municipal de fecha 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno local, en sesión de fecha 12 de septiembre de 2013, acuerda la recepción parcial de dicha urbanización (únicamente de la calle Rondalla Santa Cecilia), condicionada el resto de la urbanización a la subsanación de las deficiencias mencionadas en el precitado informe.

Quinto.- El citado acuerdo es recurrido por la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas” ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Guadalajara, el cual en Sentencia núm. . 149/2016, de fecha 16 de mayo de 2016, el cual estima la demanda presentada y considera que las obras de urbanización deben de ser recibidas por el Ayuntamiento.

Sexto.- Contra dicha Sentencia se alza en Apelación el Ayuntamiento ante el TSJ de Albacete, el cual en Sentencia núm. 45/2018, de fecha 19 de febrero, revoca la Sentencia núm.. 149/2016, de fecha 16 de mayo de 2016, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Guadalajara y declara la legalidad del acto administrativo





impugnado, fundamentada en la imposibilidad de entender una recepción tácita o presunta de la Urbanización de la UEB-1 "Las Cerradas", ya que:

- Existe una errónea delimitación de la unidad de ejecución, existiendo una diferencia de 656 m².

- A ello se le une la errónea delimitación y ejecución de las alineaciones.

- Faltan metros de superficie destinada a zona verde, delimitados en la superficie de 81,15m².

Séptimo.- En junio de 2022, la Agrupación de Interés Urbanístico "Las Cerradas", a fin de cumplir el contenido de la sentencia referenciada y elevarla a su puro y debido efecto, presenta Propuesta de Modificación de la UEB-1, que incluye:

- Modificado del proyecto de reparcelación de la UEB-1.

- Modificado del Estudio de detalle de la UEB-1.

- Modificado del proyecto de Urbanización de la UEB-1.

De la propuesta presentada se infiere:

1º.- La ejecución de la Unidad de Actuación UEB-1, hasta el límite determinado por la NNSS de Planeamiento vigentes (23.494 m²); para ello se agrega a dicha unidad una superficie de 583 m² que se segregan de la parcela con número de referencia catastral 4320602WL9242S0001ED; de estos 583m², 179,23m² se añadirían a la parcela de equipamiento que pasaría de tener una superficie de 648,57m², a 827,80m²; el resto de la superficie 403,77m² hasta completar los 583 m² estaría conformada en el aumento de viales públicos y acerado. Sobre este punto, hay que poner de manifiesto que, el aprovechamiento urbanístico en el proyecto de reparcelación, se calculó sobre los 23.494m²., superficie total de la UEB-1.

Adjunta, dentro del modificado presentado al proyecto de reparcelación, el acuerdo adoptado por la Agrupación de fecha 27 de junio de 2022, en el que se compromete a la adquisición al propietario (Cañadas del Val) del terreno necesario, incluido en la UEB-3, para llegar al límite de la Unidad de actuación definida por las NNSS.

2º.- En relación con la zona verde, proponen la modificación de la C/ Barranco de la Hoz, para transformarla en calle de coexistencia, dejando una calle propiamente dicha de 8,40m. de anchura e incorporando la acera a la zona verde, aumentando su superficie en 82,60m²., al pasar de 1.543,73m² a 1.626,33 m².

3º.- En relación con la errónea delimitación y ejecución de las alineaciones, se propone modificar el trazado de la Calle Guadalajara para que su prolongación tenga continuidad con la ejecutada en la Urbanización "La Antigua". La Prolongación de dicha calle da lugar a la ocupación de 223,68m². Integrantes en la UEB-3, ante esta circunstancia se recoge en la





propuesta, y cito literalmente:

“La zona ocupada por la C/ Guadalajara, en su nuevo trazado y que pertenece a la UEB-3, se cedería mediante convenio, si fuera necesario, entre el Ayuntamiento y los propietarios, de manera que puedan materializar su aprovechamiento cuando dicha Unidad de Ejecución se desarrolle.”

Octavo.- Con fecha 13 de julio de 2022, la Arquitecta Municipal emite informe, en el que concluye:

“La agregación de 583 m² de la parcela con referencia catastral 4320602WL9242S0001ED, la modificación de la Calle Barranco de la Hoz creando una calle de coexistencia y la modificación de la alineación de la Calle Guadalajara permiten dar cumplimiento a las exigencias que describía la sentencia núm. 45 del T.S.J. Castilla-La Mancha de Albacete a fin de poder producir la recepción de la urbanización de la U.E.B-1.

Estas modificaciones que propone la A.I.U. “Las Cerradas” se deberán realizar modificando el estudio de detalle, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución. Igualmente, se deberá urbanizar el tramo de la Calle Guadalajara que pertenece a la unidad de ejecución colindante.

Asimismo, se deberá advertir a la agrupación de interés urbanística que se producirá la revisión de los elementos de la urbanización a fin de determinar si algunos de ellos deben ser reparados antes de la recepción de la urbanización.”

Noveno. – Siguiendo la indicaciones de la Delegación Provincial de Fomento y Registro de la Propiedad, con fecha 1 de marzo de 2023, la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas”, presenta un modificado del anterior, en el que se mantiene el estudio de detalle, si bien, se modifica la C/ Barranco de la Hoz para transformarla en calle de coexistencia, dejando una calle propiamente dicha de 8,42m de anchura e incorporando la acera a la zona verde, por lo que esta última pasaría a tener una superficie de 1.615,88 m². (igual al del proyecto original).

Adjunta asimismo proyecto de urbanización, pero diferenciando la parte que afecta a la UEB-1 y la relativa a la UEB-3, a ejecutar esta última de acuerdo con el convenio a formalizar al efecto.

Décimo.- Con fecha 3 de marzo de 2023, la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas”, presenta escrito en el que manifiesta que la propuesta de modificación presentada el pasado 5 de julio de 2022, sigue en pie en lo que no contradiga a la documentación presentada el pasado 1 de marzo de 2023.

Undécimo. – Con fecha 3 de marzo de 2023, la Arquitecta Municipal tras examinar la nueva documentación presentada, Proyecto de Urbanización y Estudio de Detalle y determinar que la cuantía de la modificación propuesta, asciende a un 6,05%, del presupuesto inicialmente establecido, concluye:

“La modificación en los instrumentos de planeamiento que integraban el plan de actuación urbanizadora no disminuye los viales por debajo de las anchuras mínimas





exigidas en los planos de ordenación nº 3.1 E-4 y 3.1 E-5 de las NN.SS ni tampoco modifica las determinaciones exigidas en la ficha de desarrollo de la U.E.B. 1 "Las Cerradas B.1" de las NN.SS, en especial las cesiones obligatorias y gratuitas que se establecían en un 49% de la superficie total. Asimismo, tampoco se aumenta el aprovechamiento urbanístico.

*Por consiguiente, por la técnica que suscribe **se informa FAVORABLEMENTE** respecto a la adecuación del PAU a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación."*

Fundamentos de derecho

Primero. - Considerando que para hacer efectiva la propuesta de la Agrupación de Interés Urbanístico "Las Cerradas", sería necesario proceder a la modificación del PAU, aprobado en su día, posibilidad recogida en el art. 125 del TRLOTAU, que establece que La administración, de oficio o a instancia de persona interesada, podrá acordar la modificación de los programas de actuación urbanizadora ante razones de interés público, siguiendo el procedimiento recogido en el art. 125. Ter del TRLOTAU:

"Tramitación de las modificaciones de programas de actuación urbanizadora.

1. Las modificaciones de los programas de actuación urbanizadora se acordarán en el seno del procedimiento que se regulará reglamentariamente y que, en todo caso, contendrá los siguientes trámites:

a) Audiencia al urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos comprendidos en el ámbito de actuación.

b) Informe técnico y jurídico de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante.

c) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha cuando haya oposición a la misma o cuando la cuantía de la modificación, aislada o conjuntamente, sea superior, en más o en menos, a un veinte por ciento de la inicialmente establecida, tributos excluidos.

2. *Las modificaciones del programa de actuación urbanizadora deberán formalizarse en documento administrativo y serán, en su caso, objeto de traslado a los instrumentos urbanísticos de ejecución correspondientes. Dicho documento constituirá título suficiente para acceder a cualquier registro público."*

A pesar de lo manifestado y para una mayor seguridad jurídica, para la aprobación de la modificación del PAU propuesta, se deben seguir los mismos trámites, que sean





necesarios, que para su aprobación (art. 120 y 125 del TRLOTAU y 70 a 101 del RAE).

Segundo. - Considerando que dicha modificación debe recoger estudio de detalle y proyecto de urbanización, entendiéndose que no es necesario el proyecto de reparcelación en base al art. 36 de RAE, al afectar a una superficie anteriormente reparcelada, y no alterar el equilibrio económico entre los propietarios.

De ahí, que la modificación propuesta obliga:

1º.- A la tramitación y aprobación de un estudio de detalle que deberá recoger las especificaciones establecidas en: Artículos 17, 28, 38 y 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo; artículos 72 a 75, 130, 144, 145 y 157 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre y artículos 66 y 140.3 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

2º.- A la tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización que deberá recoger las especificaciones establecidas en: Artículo 111 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y artículos 98 a 101, 146 y 147 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004.

De acuerdo con la citada legislación, si bien la competencia para la aprobación tanto del Estudio de Detalle, como del Proyecto de Urbanización, corresponde al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación, al estar incluidos como documentación propia de la modificación propuesta se tramitarán, en lo que sea posible, conjuntamente con esta, por el Pleno de la Corporación.

Tercero. - En cuanto a la cesión de 223,68m², pertenecientes a la UEB-3, para que la C/ Guadalajara no quede cortada al final de la delimitación de la UEB-2 y tenga continuidad con la que confluye de la urbanización "La Antigua" deberá instrumentalizarse mediante la firma de un convenio urbanístico, entre la Agrupación de Interés Urbanístico "Las Cerradas", Cañadas del Val, S.L., propietario de los 223,68 m², pertenecientes a la UEB-3 y el Ayuntamiento de Molina de Aragón, que deberá respetar las prescripciones y formalidades establecidas en los art. 9.8, 18.1.c), 25.1 y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 11 y siguientes del TRLOTAU.

De lo manifestado hasta el momento se deduce:

1º.- La innecesidad de solicitar Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en base al informe emitido por la Arquitecta Municipal, dado que la cuantía de la modificación no supera el 20% de la inicialmente establecida.

2º.- Como medidas para llevar a cabo la modificación propuesta, el Ayuntamiento en Pleno antes de pronunciarse sobre su aprobación debe seguir los siguientes trámites:





- a) Dar audiencia por el plazo de quince días a la Agrupación de interés Urbanístico “Las Cerradas” (agente urbanizador en la que se incluyen todos y cada uno de los propietarios de la unidad de actuación), en base al art. 125.ter del TRLOTAU y, en su caso, a la entidad avalista.
- b) Así mismo, audiencia a los posibles interesados, mediante su publicación en el DOCM y un periódico de mayor circulación, incluyendo la modificación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, por el plazo de veinte días.
- c) Transcurrido dicho plazo, los servicios técnicos y jurídicos informarán, en su caso, las alegaciones presentadas, remitiendo todas las actuaciones realizadas hasta la fecha al órgano competente de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento para su informe.
- d) Concluidas las actuaciones anteriores, el Pleno del Ayuntamiento aprobará la modificación. Las modificaciones del Programa de Actuación Urbanizadora deberán formalizarse en documento administrativo y serán, en su caso, objeto de traslado a los instrumentos urbanísticos de ejecución correspondientes. Dicho documento constituirá título suficiente para acceder a cualquier registro público.
- e) La modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en virtud del art. 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- f) Una vez aprobada la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado del mismo, junto con copia del acuerdo de aprobación, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- g) Aprobada la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, el acuerdo será notificado a los interesados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

3º.- Iniciado el trámite de aprobación de la Modificación propuesta, se tramitará conjuntamente el convenio para la obtención y urbanización de los 223,68m² de la UEB-3, si bien su aprobación quedará condicionada a la aprobación de la Modificación de la UEB-1.

Por todo ello, **se propone al Pleno**, una vez examinada la propuesta de Modificación de la UEB-1, presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas” y la documentación que la acompaña:

Primero. - Iniciar la tramitación de la Modificación del PAU de la UEB-1 “Las Cerradas”, en la forma en que ha sido presentada por la Agrupación de interés Urbanístico.

Segundo. - Dar audiencia por el plazo de quince días a la Agrupación de interés Urbanístico “Las Cerradas” en base al art. 125.ter del TRLOTAU. y, en su caso, a la entidad avalista.

Tercero. - Así mismo, dar audiencia a los posibles interesados, mediante su publicación en el DOCM y un periódico de mayor circulación, conjuntamente con la modificación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, por el plazo de veinte días.

Cuarto. - Notificar la presente resolución a los interesados con expresión de los recursos a que haya lugar.





No obstante, el Pleno del Ayuntamiento acordará lo que estime oportuno”.

Abierto el turno de palabra ninguno de los portavoces de los grupos políticos, hace uso de la misma, sometiéndose a votación la propuesta presentada, que es APROBADA por unanimidad por DIEZ votos a favor de los diez concejales presentes.

SEGUNDO.- Aprobación inicial, si procede de la Propuesta de Convenio Urbanístico para la ocupación y urbanización de 223,68 m2 de vial perteneciente a la UEB-3.

El Sr. Alcalde-Presidente procede a dar lectura a la propuesta que presenta, cuyo contenido es el siguiente:

“Vista la propuesta de convenio urbanístico de gestión para la adquisición anticipada y urbanización de 223,68 m2 integrantes de la UEB-3, con el fin de dar continuidad a la Calle Guadalajara que proviene de la UEB-2, sin que de su cumplimiento se derive alteración del planeamiento ni del régimen jurídico de gestión urbanística establecido en el [Decreto Legislativo 1/2010](#), de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU, el cual se adjunta como parte integrante de la presente propuesta.

Vistos los informes técnicos y jurídicos al respecto sobre su adecuación al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística de Castilla - La Mancha.

Considerando que las condiciones de ocupación y de urbanización de los mencionados 223,68m2., integrantes de la UEB-3, que se proponen, responden a los intereses públicos municipales, descritos en los informes citados y en la propuesta de convenio presentada.

Considerando lo dispuesto en los [artículos 9.8, 25.1, 18.1.c\)](#) y [61](#) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLRU-, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los [artículos 11 y siguientes](#) TRLOTAU-, en relación con los [artículos 13 y siguientes](#) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística,

Propongo a esta Corporación en Pleno, la adopción del siguiente **acuerdo**:

Primero.- Aprobar inicialmente, y someter a información pública la propuesta de convenio urbanístico de gestión para la adquisición anticipada y urbanización de 223,68 m2 integrantes de la UEB-3, con el fin de dar continuidad a la Calle Guadalajara que proviene de la UEB-2, entre:

- Ayuntamiento de Molina de Aragón.
- Representante de la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas B-1”, con CIF nº G-19229020, domiciliada en Paseo de los Adarves, nº 24 de Molina de Aragón (19300 Guadalajara).





- Representante de Cañadas del Val, S.L. con CIF nº B19142892, domiciliada en C/ Santa Catalina, núm. 41 de Molina de Aragón (Guadalajara).

Segundo.- Someter el presente expediente administrativo a información pública por un período mínimo de veinte días hábiles , mediante anuncio publicado por medios telemáticos, en el Portal de Transparencia municipal, sede electrónica municipal, así como en el Diario Oficial de Castilla -La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, de forma que durante el período de información pública, podrá examinarse dicha propuesta de convenio urbanístico por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A tales efectos, quedará a disposición de los interesados el expediente administrativo tramitado para que pueda ser examinado en la Secretaría municipal durante el período de información pública, en horario de atención al público, de lunes a viernes, de 9,00h. a 14,00h.

No obstante, el Pleno del Ayuntamiento acordará lo que estime oportuno”

Abierto el turno de palabra ninguno de los portavoces de los grupos políticos, hace uso de la misma, sometiéndose a votación la propuesta presentada, que es APROBADA por unanimidad por DIEZ votos a favor de los diez concejales presentes.

Se incluye un ANEXO con la **PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OCUPACIÓN Y URBANIZACIÓN DE 223,68 M2 DE VIAL PERTENECIENTE A LA UEB-3**

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde Presidente levanta la sesión, siendo las veinte treinta horas y se extiende la presente acta que firma conmigo, de cuyo contenido, como secretario, doy fe.

El Alcalde Presidente, Francisco Javier Montes Moreno

El Secretario Interventor Acctal. Ana María Gil Zamora

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

ANEXO

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OCUPACIÓN Y URBANIZACIÓN DE 223,68 M2 DE VIAL PERTENECIENTE A LA UEB-3





Mediante la firma del presente documento se procede a la formalización del convenio urbanístico para adquisición anticipada de 223,68, comprensivos de una dotación local incluidos en la UEB-3, en los siguientes términos:

De una parte D. Francisco Javier Montes Moreno, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Molina de Aragón (Guadalajara).

De otra, D. Clemente Sanz Herranz, con D.N.I. nº 03068447-V.

Y de otra, D. Álvaro Hernández Herranz, con D.N.I. nº 70.162.206-S

INTERVIENEN

El primero en su condición de Alcalde-Presidente, en nombre y representación del Ayuntamiento de Molina de Aragón, con CIF: P-1922100-A., asistido por la Secretaria-Interventora, de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 3.2.i\)](#) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional

D. Clemente Sanz Herranz en nombre y representación de la A.I.U. Las Cerradas B-1, con CIF nº G-19229020 y domicilio a efecto de notificaciones en Paseo de los Adarves, nº 24 de Molina de Aragón (Guadalajara). C.P. 19300., facultado para la firma del presente convenio

D. Álvaro Hernández Herranz en nombre y representación de Cañadas del Val, S.L. con CIF nº B19142892 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Santa Catalina, nº 41 de Molina de Aragón (Guadalajara), C.P. 19300.

Las partes firmantes se reconocen capacidad suficiente para la firma del presente convenio, en base a los siguientes

Antecedentes de hecho.

Primero. En base al informe emitido por el Técnico Municipal de fecha 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno local, en sesión de fecha 12 de septiembre de 2013, acuerda la recepción parcial de dicha urbanización (únicamente de la calle Rondalla Santa Cecilia), condicionada el resto de la urbanización a la subsanación de las deficiencias mencionadas en el precitado informe.

Segundo. - El citado acuerdo es recurrido por la Agrupación de Interés Urbanístico “La Cerradas” ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara, el cual en Sentencia nº. 149/2016, de fecha 16 de mayo de 2016, el cual estima la demanda presentada y considera que las obras de urbanización deben de ser recibidas por el Ayuntamiento.





Tercero. - Contra dicha Sentencia se alza en Apelación el Ayuntamiento ante el TSJ de Albacete, el cual en Sentencia nº, 45/2018, de fecha 19 de febrero, revoca la Sentencia nº. 149/2016, de fecha 16 de mayo de 2016, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara y declara la legalidad del acto administrativo impugnado, fundamentada en la imposibilidad de entender una recepción tácita o presunta de la Urbanización de la UEB-1 “Las Cerradas”, ya que:

- Existe una errónea delimitación de la unidad de ejecución, existiendo una diferencia de 656 m2.

- A ello se le une la errónea delimitación y ejecución de las alineaciones

- Faltan metros de superficie destinada a zona verde, delimitados en la superficie de 81,15m2.

Cuarto. - En junio de 2022, la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas”, a fin de cumplir el contenido de la sentencia referenciada y llevarla su puro y debido efecto, presenta Propuesta de Modificación de la UEB-1, que incluye:

- Modificado del proyecto de reparcelación de la UEB-1.

- Modificado del Estudio de detalle de la UEB-1.

- Modificado del proyecto de Urbanización de la UEB-1.

De la propuesta presentada (lo que respecta al presente convenio) se infiere:

En relación con la errónea delimitación y ejecución de las alineaciones, se propone modificar el trazado de la Calle Guadalajara para que su prolongación tenga continuidad con la ejecutada en la Urbanización “La Antigua”. La Prolongación de dicha calle da lugar a la ocupación de 223,68 m2. Integrantes en la UEB-3,, ante esta circunstancia se recoge en la propuesta, y cito literalmente:

“La zona ocupada por la C/ Guadalajara, en su nuevo trazado y que pertenece a la UEB-3, se cedería mediante convenio, si fuera necesario, entre el Ayuntamiento y los propietarios, de manera que puedan materializar su aprovechamiento cuando dicha Unidad de Ejecución se desarrolle.”

Quinto. – Con fecha 1 de marzo de 2023, la Agrupación de Interés Urbanístico “las Cerradas”, presenta memoria valorada y planos para la ejecución de la urbanización de 223,68 m2. Integrantes en la UEB-3, así como borrador de convenio, documentación redactada por el Arquitecto, D. Álvaro Hernández Herranz.

Sexto.- Con fecha 10 de marzo de 2023, la Arquitecta Municipal emite informe





favorable de la propuesta elaborada por el T.A.G., de esta Corporación.

Fundamentos de derecho.

Primero.- Considerando que el convenio, pretende instrumentar la adquisición anticipada de 223,68 m2., comprensivos de una dotación local Integrantes en la UEB-3, posibilidad recogida de manera expresa en el artículo 126.d) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -TRLOTAU-, que regula las formas de obtención y ejecución de los sistemas generales y locales en el que se reconoce que estos podrán ser obtenidos mediante convenio entre la Administración y los propietarios.

Segundo. - Considerando que el artículo 74 TRLOTAU, determina que integrantes que con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento privativo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia, en favor del propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Así mismo establece que la reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o Administración expropiante y se anotará en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento.

Tercero.- Considerando su carácter de convenio de ejecución, el régimen jurídico aplicable se contempla en los [artículos 9.8, 25.1, 18.1.c\)](#) y [61](#) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLRU-, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los [artículos 11 y siguientes](#) del TRLOTAU y artículo 13 y ss. Del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU – RAE-.

Cuarto.- Considerando que por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el _____, se aprobó inicialmente el convenio urbanístico. Se publicó anuncio de esta aprobación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha nº __ de fecha _____, y en la sede electrónica municipal, portal de transparencia municipal y periódico _____.

Quinto.- Considerando que una vez realizado el preceptivo trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 12](#) TRLOTAU, y el [artículo 14](#) del RAE, no se presentaron alegaciones de clase alguna

Sexto.- En consecuencia, y mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha _____ se consideró aprobado definitivamente el convenio urbanístico promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas, la empresa Cañadas del Val, S.L. y el





Ayuntamiento de Molina de Aragón referente a la UEB-3, y con el objeto de la obtención anticipada de 223,68 m2 destinados a vial público y su urbanización, en ejecución de la sentencia del TSJ de Albacete, nº, 45/2018, de fecha 19 de febrero.

Consta informe favorable de la Secretaría General del Ayuntamiento en el expediente administrativo.

Por todo ello, las partes se someten al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. - Objeto del convenio.

El objeto del presente convenio urbanístico es completar la C/ Guadalajara y permitir su conexión con la C/Calleja de la Antigua, para ello se ocupará y urbanizará una superficie de 223,68 m2 para dar continuidad al vial.

Segunda. - Tipología del convenio urbanístico.

A los efectos previstos en los [artículos 11.3.a\) del TRLOTAU y 13.3.a\) RAE](#), el presente convenio urbanístico se incardina en la vertiente de convenio urbanístico para acordar los términos de la gestión para la obtención y urbanización de 223,68 m2 pertenecientes a la UEB-3.

Así, mediante la firma del presente convenio, de su cumplimiento no puede derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento urbanístico, debiendo acomodarse las partes, únicamente, al estricto cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente documento.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Tercera. - Obligaciones de las partes.

1º.- Cañadas del Val S.L., propietaria de la parcela sita en C/ Guadalajara, nº 12 de Molina de Aragón (Guadalajara), con referencia catastral 4320602WL9242S0001ED, incluida en la Unidad de Ejecución UEB-3 según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio, con el objeto de completar la C/ Guadalajara y permitir su conexión





con la C/Calleja de la Antigua, Cañadas del Val, S.L. transmite al dominio público los terrenos con destino dotacional y autoriza la ocupación de una superficie de 223,68 m² para dar continuidad al vial.

Todo ello según se indica en la documentación gráfica que se adjunta como Anexo 1 al presente documento.

2ª.- El Ayuntamiento de Molina de Aragón, reconoce a Cañadas del Val, S.L, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha superficie cedida, que en todo caso viene señalado en Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio y que es el mismo que el de los demás propietarios del suelo incluido en la UEB-3. Y así, pueda ser materializado en el momento en que la UEB-3 se desarrolle y compute como cesión obligatoria y gratuita, en los términos que se establecen en la ficha de desarrollo de la Unidad de Ejecución contenida en vigentes NNSS de planeamiento.

Todo ello según se indica en la documentación gráfica que se adjunta como Anexo 1 al presente documento.

3ª. - La Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas” asume la ejecución a su costa de todas las obras de urbanización correspondientes a la ampliación de dicho vial, que están recogidas e incluidas en la memoria valorada, redactada por el Arquitecto D. Álvaro Hernández Herranz, así como de todos los gastos inherentes a las mismas.

4ª.- A tal efecto, la ejecución de las obras de urbanización consistirá en los siguientes deberes:

a).- Se establece un plazo máximo de ejecución de seis meses para la realización de las citadas obras, a contar desde el día siguiente a la aprobación del proyecto de urbanización por parte del Ayuntamiento.

b).- La Agrupación de Interés Urbanístico “Las Cerradas”, encargada de realizar las obras de urbanización, se compromete a su ejecución en base a los principios de publicidad y transparencia, dando debida información al Ayuntamiento en un plazo de diez días desde la concreción de la persona física o jurídica que deba acometer las citadas obras.

c).- Dentro del mes siguiente a la finalización de las obras se llevará a cabo su recepción, procediéndose a la entrega de los terrenos destinados a viales, en su condición de dotación pública, a la Administración actuante, en un plazo máximo de diez días desde la recepción de las citadas obras.

5ª. - Los firmantes aceptan que toda la elaboración de los documentos técnicos y jurídicos que pudieran derivarse de presente Convenio, serán a cuenta de la A.I.U. “Las





Cerradas B.1”.

Cuarta. - Duración

El plazo de duración del presente convenio será determinado, de forma que éste será de un año a contar desde el día siguiente a la firma del presente convenio.

No cabrá prórroga de las determinaciones del presente convenio urbanístico.

Quinta. - Naturaleza

El presente convenio tendrá a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, de forma que el Ayuntamiento de Molina de Aragón se compromete a depositar una copia del mismo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en el plazo de los quince días siguientes a su firma.

Sexta. - Causas de resolución

El convenio se extinguirá por vencimiento del plazo previsto en la cláusula quinta, por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes previa denuncia realizada por escrito con una antelación mínima de un mes, o por decisión de cualquiera de las partes fundamentada en la existencia de causas que obstaculizan el cumplimiento del convenio.

Séptima. - Jurisdicción

El presente convenio urbanístico tiene carácter administrativo y se encuadra jurídicamente en el [artículo 6.2](#) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, estando, por tanto, excluido de su aplicación directa, si bien se aplicarán los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que puedan surgir durante su vigencia ([art. 4 LCSP 2017](#)).

En consecuencia, las cuestiones litigiosas que se produzcan durante la vigencia del presente Convenio de Colaboración serán dirimidas por la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de aceptación y conformidad de cuanto antecede, las partes firman el presente acuerdo en tres ejemplares del mismo tenor y efecto en dos hojas de papel blanco ordinario en lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Sr. Alcalde, la Secretaria de la Corporación, Por AIU Las Cerradas y Por Cañadas del Val, S.L.

En Molina de Aragón, en la fecha que consta al margen del presente escrito.



