



**CERTIFICADO
PLENO**

DON MIGUEL ANGEL GIMENO ALMENAR, SECRETARIO GENERAL DE PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

CERTIFICA: Que, el **PLENO** en la sesión **ORDINARIA** el día **14 de mayo de 2020**, en su **PUNTO DÉCIMO-QUINTO.- PROPUESTA URBANISMO PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS. SOLICITUD REVISION POR NULIDAD DEL ACUERDO DE PLENO DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2016 RESPECTO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL Y DEL CONVENIO URBANISTICO DEL SECTOR S-MADR2 DEL PGOU DE CIUDAD REAL**, por 13 votos a favor y 9 abstenciones de los Grupos Partido Popular (8) de los Concejales (presentes) y de Vox (1), se acordó aprobar la siguiente propuesta que fue dictaminada favorablemente en la Comisión de Urbanismo y Servicios Municipales, en sesión ordinaria de 11 de mayo de 2020.

Número de Expediente de la Propuesta: AYTOCR2020/4800

Cargo que presenta la propuesta: Concejale Delegado Area Gobierno Economía y H., Urban e Inf

Visto el expediente sobre revisión por nulidad del acuerdo de Pleno de fecha 25 de febrero de 2016 respecto de la modificación del Plan Parcial y del Convenio Urbanístico del sector S-MADR2 del PGOU de Ciudad Real, se ha emitido informe por el Arquitecto, Jefe de Servicio y la Jefa de Sección Jurídica de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos, con el siguiente tenor literal:

“OBJETO: RECURSO DE REVISION CONTRA EL ACUERDO DE PLENO DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2016

I.-PLANTEAMIENTO

PRIMERO.- El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2009 acordó ratificar el texto del Convenio Urbanístico con

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

VICASA S.L., INVORMED S.L. y ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L., para facilitar en la M-4 del Sector S-MADR2 del P.G.O.U de Ciudad Real, la implantación de usos y edificios de uso comercial y/o terciario avanzado de escasa representación en el actual mercado inmobiliario de la ciudad.

“(…)

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO.

PRIMERO.- Ratificar el texto del Convenio Urbanístico para facilitar en la M-4 del Sector S-MADR-2 del P.G.O.U de Ciudad Real, la implantación de usos y edificios de uso comercial y/o terciario avanzado de escasa representación en el actual mercado inmobiliario de la ciudad.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados, al objeto de que en el plazo, no superior a 15 días desde la notificación, se proceda a su perfeccionamiento mediante la firma del Convenio.

TERCERO.- Proceder a la publicación del presente acuerdo, en el DOCM y en el Tablón de Anuncios.

CUARTO.- La gestión procesal de los instrumentos de planeamiento necesarios, se realizará de conformidad a lo dispuesto en el presente Convenio urbanístico.

(Ciudad Real, a 22 de julio de 2009.EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y VIVIENDA ACCTAL, Fdo.: Vicente Gallego Asensio)”.

SEGUNDO.- El convenio ratificado en el acuerdo de pleno señalado anteriormente contiene el siguiente tenor:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

“(…)

EXPONEN

I.- Que el Programa de Actuación urbanizadora que desarrolla el Sector del P.G.O.U de Ciudad Real denominado S-MADR2 ha sido recepcionado.

II.- Que las sociedades VICASA 2000S.L., INVORMED S.L. Y ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L., son propietarias dentro del sector S-MADR2 de las manzanas 4,6 y 7 en la siguiente proporción:

-La manzana 4 (M4) pertenece proindiviso y al 50% a VICASA 2000S.L. Y a INVORMED S.L..

-La manzana 6 (M6) pertenece proindiviso a VICASA 2000S.L. (un 39,06 %) e INVORMED S.L. (un 60,94 %)

-La manzana 7 (M7) pertenece proindiviso a VICASA 2000 S.L. (8n 51,59 %) a INVORMED (un 34,76 %) y a ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L. (UN 13,65).

III.- Que existen iniciativas para la construcción de diversos edificios de uso terciario en la manzana M-4 del sector S-MADR2. Por otra parte, por la ubicación del ámbito, al este de la vía férrea que, como es sabido, discurre sobre un talud que obstaculiza parcialmente la visión desde el centro urbano, parece razonable que, para ganar relevancia, el volumen de los edificios que se pretenden alzar adquieran su visibilidad mediante un aumento en el número de las alturas permitidas por la normativa de aplicación.

Tales iniciativas, por su carácter renovador y de gran representatividad, pueden suponer una mejora sustancial de la imagen urbana de la ciudad, habida cuenta de la situación estratégica del ámbito que nos ocupa. El objeto de la propuesta es facilitar la instalación de sedes corporativas y hosteleras de alto nivel, segmento escaso hoy día en Ciudad Real, lo cual redundaría en la mejora de la economía local. De ahí el notable interés que

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

puede reportar a la comunidad.

IV.- Que, para el desarrollo de la operación, se presenta un documento técnico, que supone una serie de modificaciones en el sector S-MADR2. Éstas modificaciones son las siguientes:

- o Se incrementa la edificabilidad máxima en la parcela M-4 desde los actuales 9.242,40m², hasta 20.178,23m², a través del traslado de 10.935,83m², edificabilidad no consumida en las manzanas M-6 Y M-7 del mismo sector, sin que en ningún caso se agote o supere el aprovechamiento lucrativo máximo permitido por el Plan Parcial para todo el ámbito de actuación.*
- o Consecuentemente, la altura máxima de la parcela M-4 se aumenta.*
- o Se modifica la ordenanza reguladora y de aplicación en cuanto a la tipología, edificabilidad y usos de la ZOU.*

V.- La recalificación urbanística que conlleva esta actuación conlleva una mejora del producto inmobiliario. Lógicamente, la colectividad ha de beneficiarse de esa mejora inmobiliaria. En compensación de dicha mejora, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real recibirá 1.093 m² por unidad de aprovechamiento y tipología constructiva (UATC). Esta cesión se materializará en aprovechamiento lucrativo libre de cargas y al margen de las cesiones obligatorias y gratuitas a la administración actuante.

La cesión se realizará en una única parcela, ubicada prioritariamente en el sector S-MADR3 (cuya delimitación orientativa se adjunta) o, en su caso, en el sector S-MADR2 (cuya delimitación definitiva se adjunta).

VI.- De conformidad con lo establecido en el 39.1 del TRLOTAU, 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. En este caso concreto, el instrumento normativo era parte integrante de la alternativa técnica del P.A.U. que desarrolló el sector S-MADR-2, por lo que se le dio el

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

cauce procesal del artículo 120 y siguientes del TRLOTAU, en relación con el 38 del mismo cuerpo normativo.

En base a cuanto antecede, las partes, de común acuerdo, formalizan el presente Convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

El objeto del presente convenio consiste en facilitar en la M-4 del Sector MADR-2, la implantación de usos y edificios de uso comercial y/o terciario avanzado, de escasa representación en el actual mercado inmobiliario de la ciudad, ejerciéndose en fundamento de tres actuaciones:

1ª ACTUACIÓN. Traslado de 10.935,83 m²t de edificabilidad no consumida en las manzanas M-6 (5.244,30 m²t) y M-7 (5.691,53 m²t) del Sector MADR-2 a la manzana 4 del mismo Sector.

2ª ACTUACIÓN. Aumento del número de plantas hasta un máximo de 14 y una altura máxima de cornisa de 50 metros.

3ª ACTUACIÓN. Modificación de la Ordenanza reguladora de aplicación en cuanto a tipología, edificabilidad y usos de la ZOU, facilitando la implantación de usos comercial, terciario avanzado y hostelero en la M-4.

En consecuencia, es condición esencial y sustancial para la validez de este Convenio la aprobación de las tres actuaciones descritas en esta estipulación.

SEGUNDA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.

La adopción de las adaptaciones necesarias para la correcta ejecución y desarrollo de las parcelas mencionadas integradas en el ámbito de actuación del sector S-MADR2, se producen a instancia de parte e implica una serie de incidencias casuísticas que pueden

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

surgir a lo largo de la tramitación, que pueden acarrear la imposibilidad material para cumplir los compromisos en plazos razonables, extremo éste, cuyas consecuencias respecto del posible incumplimiento de la programación en ningún caso serán asumidas por este Ayuntamiento.

La propuesta que se interesa es la de realizar un traspaso de edificabilidad de dos parcelas, M6 y M7, a una tercera M-4. Dichos compromisos se concreta en la tramitación e impulso del documento de Modificación del PP del S-MADR2, con los siguientes parámetros básicos:

- 1.- Traslado de 10.935,8m²_t de edificabilidad máxima hasta 20.178,23 m²_t en la manzana M-4.*
- 2.- Modificación la ordenanza reguladora de aplicación en cuanto a tipología, edificabilidad y usos de la ZOU, facilitando la implantación de usos terciarios y hosteleros en edificios de hasta 14 plantas y 50 metros de altura máxima.*

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se compromete a impulsar la tramitación del procedimiento que corresponda a los instrumentos técnicos necesarios para la consecución de lo convenido.

TERCERA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS PROMOTORES.

De las plusvalías estimadas que genera esta actuación, se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real 1.093m² por unidad de aprovechamiento y tipología constructiva (UATC). Lógicamente, esta cesión se materializará en aprovechamiento lucrativo libre de cargas y al margen de las cesiones obligatorias y gratuitas a la administración actuante.

El mencionado aprovechamiento lucrativo se ubicará prioritariamente en el sector S-MADR3 (cuya delimitación orientativa se adjunta) o, en su caso, en el sector S-MADR2 (cuya delimitación definitiva se adjunta). Si en los plazos previstos, los promotores no pudieran realizar la cesión de los 1.093m² en el S-MADR3 ó en el S-MADR2, el Excmo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

Ayuntamiento de Ciudad Real percibirá, en concepto de indemnización, la cantidad de 792.847,68 euros.

La entrega o cesión de suelo urbanizado se realizará en los siguientes términos:

- A La entrega de suelo al Excmo. Ayto. de Ciudad Real se concretará en 1.093 m²/t en el sector S-MADR3, de uso industrial o terciario, mediante la entrega de una única parcela, con la misma edificabilidad que el resto de las manzanas lucrativas del Sector MADR-3.*
- B La elección de la parcela y su ubicación será negociada por ambas partes y se concretará dentro del Proyecto de Reparcelación que se presente del S-MADR-3.*
- C Si no pudiera realizarse la entrega de suelo en el Sector MADR-3, los promotores entregarán una parcela en el Sector MADR-2.*
- D La entrega de la parcela al Excmo. Ayto. de Ciudad Real se formalizará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la aprobación firme en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación del Sector S-MADR-3.*
- E De no producirse la inscripción en el Registro de la Propiedad ni la recepción provisional del S-MADR-3 en el plazo máximo de cinco años a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del traslado de edificabilidad, del aumento de altura y del uso comercial y/o terciario avanzado a la manzana 4 del Sector MADR-2, los promotores deberán sustituir la entrega de la parcela en el Sector MADR-3 por una parcela de igual superficie en el Sector MADR-2.*



**CERTIFICADO
PLENO**

F En caso de ser materialmente imposible la entrega de la parcela en el Sector S-MADR-3 o en el S-MADR-2, los promotores entregarán al Excmo. Ayto. la cantidad de 792.847,68 euros en metálico, en concepto de indemnización.

*G Los gastos e impuestos necesarios hasta la inscripción de la parcela a favor del Excmo. Ayto. de Ciudad Real serán de cuenta exclusiva de los promotores.
El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), si lo hubiera, será asumido por los promotores. A efectos del IVA, el valor de la parcela será el valor fijado en el Programa del PP del Sector S-MADR-3 o del S-MADR-2.*

Los promotores se obligan igualmente a impulsar el desarrollo del Convenio y a presentar la documentación necesaria para la tramitación de la modificación del Plan Parcial del Sector S-MADR-2 en el plazo máximo de dos meses a contar desde la ratificación del Convenio por el Excmo. Ayto. de Ciudad Real.

CUARTA.- RETRASO EN LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE URBANÍSTICO

Si la tramitación del expediente urbanístico se alarga en el tiempo por encima de plazos razonables por causa no imputables a los promotores, éstos podrán desistir del Convenio, siempre y cuando se den las circunstancias del artículo 90 y 91 de la LRJPAC, al objeto de dar a la manzana 4 cualquier otro uso previsto en las actuales Ordenanzas.

QUINTA.- TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Convenio Urbanístico, se regirá por lo dispuesto en el Texto refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, en sus artículos 11, 12 y 13 (...)"

SEGUNDO.- De acuerdo con lo manifestado por las partes se inició la tramitación

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

consecuente para materializar el objeto del convenio transcrito parcialmente antes, de tal modo, que por acuerdo de pleno en sesión celebrada el día 28 de abril de 2010 se aprobó la denominada modificación segunda del Plan Parcial del Sector S-Madr2 del Plan General de Ordenación Urbana consistente en el traslado de la edificabilidad no consumida en las manzana M-6, M-7 Y M-4, **CONDICIONANDO** esta aprobación a la presentación por parte de las entidades afectadas la documentación en la cual queden reflejadas la situación original de las cargas urbanísticas y las definitivas para ser aprobadas por este Ayuntamiento y posterior modificación de todas las fincas registrales afectadas.

“(…)

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Por todo cuanto antecede, desde el punto de vista técnico-jurídico procede proponer al Pleno, si lo considera oportuno:

PRIMERO.- Aprobar la Modificación Segunda del Plan Parcial del Sector S-MADR2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, consistente en el traslado de la edificabilidad no consumida en la manzanas M-6 y M-7 a la M-4, condicionando esta aprobación a la presentación por parte de las entidades afectadas (VICASA 2000 S.L., INVORMED S.L. y ESTABLECIMIENTOS CACHO S.L.) de la documentación en el cual queden reflejadas la situación original de las cargas urbanísticas y las definitivas para ser aprobadas por este Ayuntamiento y posterior modificación de todas las finas registrales afectadas.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a las citadas entidades, a los efectos de que en plazo no superior a un mes desde la notificación de la aprobación de la Modificación Segunda del Plan Parcial del Sector S-MADR2, aporten el documento técnico con las formalidades indicadas anteriormente.

TERCERO.- La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en el Diario Oficial de Castilla La Mancha y en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real. Ciudad Real, a 24 de marzo de 2010. El Concejal de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

Urbanismo y Vivienda. Fdo. Francisco Cañizares Jiménez.

(...)"

TERCERO.- Tal y como se desprende del planteamiento, nos encontrábamos con un convenio vinculado a una tramitación de un documento técnico a través de la denominada modificación segunda del PP del sector S-MADR2, para materializar lo dispuesto en su objeto, que es el traspaso de edificabilidad de unas parcelas a otras, y a su vez el acuerdo de pleno por el que se aprueba este documento técnico suspende la eficacia del mismo al momento de la inscripción registral de las "nuevas edificabilidades" en el registro.

Encontrándonos con que esa condición suspensiva a la que quedaba sometida la eficacia del acuerdo de pleno de aprobación de la modificación segunda del PP del Sector S-MADR2, **no tenemos constancia que haya sido cumplida.**

Es decir, el convenio urbanístico regulador de la actuación urbanística a realizar, contemplaba diversas actuaciones que persiguen el objeto del mismo. Para ello había que realizar varias operaciones contempladas en el convenio urbanístico.

1ª. Modificación del Plan Parcial del Sector S-MADR2.

Conlleva dos actos y el compromiso municipal (ESTIPULACIÓN SEGUNDA):

"La propuesta que se interesa es la de realizar un traspaso de edificabilidad de dos parcelas, M-6 y M-7, a una tercera M-4. Dichos compromisos se concretan en la tramitación e impulso del documento de Modificación del PP del S-MADR2, con los siguientes parámetros básicos:

- 1.- Traslado de 10.935,8 m²t de edificabilidad máxima hasta 20.178,23 m²t en la manzana M-4.*



**CERTIFICADO
PLENO**

2.- Modificación la ordenanza reguladora de aplicación en cuanto a tipología, edificabilidad y usos de la ZOU, facilitando la implantación de uso terciarios y hosteleros en edificios de hasta 14 plantas y 50 metros de altura máxima.

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se compromete a impulsar la tramitación del procedimiento que corresponda a los instrumentos técnicos necesarios para la consecución de lo convenido.”

De hecho el acuerdo de pleno de fecha 28 de Abril de 2010 relativo a la modificación del Plan Parcial del Sector S-madr2 recogía una condición suspensiva para su eficacia que no ha sido cumplida, ya que la modificación tramitada lleva su procedimiento regulado en el TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística) como modificación del Plan Parcial y además lleva una transferencia de aprovechamiento lucrativo entre parcelas.

2ª. Inscripción registral de la transferencia de aprovechamiento.

La Transferencia de aprovechamiento, está regulada por el art. 73 del TRLOTAU sobre las transferencias de aprovechamiento, donde el párrafo segundo del apartado 2, dice:

“Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.”

Este acto no ha sido realizado a la fecha actual o por lo menos no se ha comunicado a esta administración.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

Se debe concretar en todas las parcelas afectadas como en las resultantes la cuantificación de los aprovechamientos así como, en el momento de la firma del convenio, el porcentaje de la cuota de urbanización afectada. A fecha de hoy la urbanización está recepcionada y cuenta con liquidación definitiva (BOPCR 123 de 12 de octubre de 2011). Esta es una de las cuestiones que se pide para dar firmeza a la aprobación de la Modificación del Plan Parcial tramitada y aprobada por el Ayuntamiento.

3ª. Cesión de parcela o valor sustitutivo.

En la ESTIPULACIÓN TERCERA, quedan reflejados los compromisos del promotor y la forma de entrega de una parcela en concepto de plusvalía. En los dos primeros párrafos se dice:

“De las plusvalías estimadas que genera esta actuación, se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real 1.093 m2 por unidad de aprovechamiento y tipología constructiva (UATC). Lógicamente, esta cesión se materializará en aprovechamiento lucrativo libre de cargas y al margen de las cesiones obligatorias y gratuitas a la administración actuante.

El mencionado aprovechamiento lucrativo se ubicará prioritariamente en el sector S-MADR3 o, en su caso, en el sector S-MADR2. Si en los plazos previstos, los promotores no pudieran realizar la cesión de los 1.093 m2 en el S-MADR3 o en el S- MADR2, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real percibirá, en concepto de indemnización, la cantidad de 792.847,68 euros.”

A continuación de los párrafos anteriores se concreta los términos de la entrega o cesión de suelo urbanizado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

En lo referente al acto administrativo firme que el interesado dice que no se ha considerado, en concreto el **Decreto de 22 de Diciembre de 2011**, indicar, que la propuesta que motivó el mismo Decreto expresaba, la necesidad de que el interesado, (al cual se le iba a notificar la resolución) debía dar al documento el cauce procesal oportuno necesario para cumplir las condiciones recogidas en los documentos que venimos citando, esto es, **inscribir la transferencia de edificabilidad en el registro como marca la normativa**. Así mismo, según el tenor literal de este Decreto, relativo al documento técnico de la modificación segunda del PP del Sector S-MADR2, se dice efectivamente que la tramitación administrativa imputable a esta administración queda concluida con el documento técnico presentado en lo referente a esa modificación, ahora bien en el punto segundo **expresamente se informa al interesado, que DEBERA DAR AL DOCUMENTO EL CAUCE PROCESAL OPORTUNO, esto es la necesaria inscripción** –modificación registral de la que venimos hablando a lo largo de todo el procedimiento y que como cualquier inmatriculación debe instarse de la Administración con competencia para ello, en este caso: el Registro de la Propiedad junto con la documentación que fuere necesaria, así como cualesquiera otras formalidades que exigiera el Registro de la Propiedad en cumplimiento del RD. 1093/1997 de 4 de Julio y TRLOTAU (Art. 33 Y 72 respectivamente)

Por tanto, se colige, que el Decreto es correcto en su contenido y a la vista de que el interesado no realizó la actuación consecuente con el registro y por tanto no se modificaron las fincas registrales afectadas, se realizaron las actuaciones administrativas que son objeto de impugnación, y que se dirigen contra el acuerdo de pleno de fecha 25 de Febrero de 2016, cuya copia se adjunta a este informe y que concluye en lo siguiente:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

PRIMERO: Dejar sin efecto el acuerdo de Pleno de fecha 28 de abril de 2010 relativo a la modificación del Plan Parcial del sector S-MADR2 al no cumplirse la condición suspensiva en el transcurso de tiempo arbitrado al efecto, en el requerimiento de cumplimiento realizado.

SEGUNDO.- Dejar sin efecto el acuerdo de Pleno de fecha 30 de julio de 2009 por el que se ratifica el Convenio Urbanístico en donde tiene su origen la modificación referida en el punto primero.

TERCERO.- Publicar y notificar el presente acuerdo a todos los interesados.

(Ciudad Real, 15 de Febrero de 2016.-//EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO.- Alberto Lillo López-Salazar)

II.-CONCLUSIONES

En lo referente al traspaso de edificabilidad que forma parte del documento técnico relativo a la modificación del PP del Sector S-MADR2, cuestión troncal que se colige de su recurso indicar:

El Decreto al que alude es correcto en su contenido (documento técnico relativo a la modificación) como hemos indicado en el apartado anterior, si bien, la condición referida a la necesaria inscripción registral y/o modificación de las fincas registrales afectadas nunca se realizó por parte del interesado, por lo que ante diversos requerimientos y reunión se realizó el acuerdo de Pleno objeto de impugnación de su recurso, de cara a dejar sin efecto los acuerdos de pleno que recoge pues nunca se cumplió la condición suspensiva referida a lo largo de este escrito.

La Transferencia de aprovechamiento, está regulada por el art. 73 del TRLOTAU sobre las

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

transferencias de aprovechamiento, donde el párrafo segundo del apartado 2, dice:

“Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.”

El artículo 33 del RD 1093/1997 DE 4 DE JULIO, regula las Reglas generales sobre la transferencia de aprovechamiento urbanístico al objeto de la inscripción de tal acto de naturaleza urbanística: *“En aquellos casos en los que la legislación urbanística aplicable lo admita o prevea la realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre fincas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, su inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de acuerdo con las siguientes reglas:*

1.-Para su inscripción por el registrador de la Propiedad será necesario que la transmisión o distribución se formalice en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas y que resulten afectados por la transferencia de aprovechamiento en los términos que establece este artículo.

2.-La transmisión o distribución será objeto de inscripción en el folio de la finca a la que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuya y se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que proceda.”

No se tiene constancia en este Ayuntamiento de que tal condición se hubiera cumplido tal y como se manifestó en su día en el acuerdo de pleno que está siendo objeto de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

recurso.

“Es evidente que es necesario el reflejo en el Registro de la Propiedad de las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas, de forma que pueda ser identificado no sólo por su contenido concreto sino también por la ubicación en que ese aprovechamiento podrá ser materializado identificando inequívocamente. Todo esto no está sólo sometido a la voluntad del titular de la finca, sino que en todo caso requerirá su conformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico (art 33 RD 1093/1997 y 72 TRLOTAU)”

Por tanto no se aprecia la aplicación de ninguna de las causas de NULIDAD que recoge el artículo 47.1, ya que la condición suspensiva relativa al traslado de edificabilidad es conexas necesariamente a la **Inscripción en el Registro de la Propiedad. Así mismo**, la Ley 39/2015 de procedimiento administrativo, por ello en base al apartado 3 del artículo 106 que dispone: “el órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente **la inadmisión a trámite de las solicitudes** formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar el Dictamen del Consejo de Estado u órgano equivalente de la CCAA, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuando al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales”

Lo que se comunica a los efectos oportunos, sin perjuicio de lo que el órgano superior con mejor criterio considere así como de las incidencias casuísticas que pudieran suscitarse a la que habrá que estar en cada caso concreto.”

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Documento firmado electrónicamente en el marco de la legislación vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**CERTIFICADO
PLENO**

Por todo cuanto antecede, desde el punto de vista técnico-jurídico procede proponer al Pleno, si lo considera oportuno:

PRIMERO.- Inadmitir a trámite la solicitud de revisión por nulidad.

SEGUNDO.- Notificar a los interesados.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente Certificación, sin perjuicio de los efectos prevenidos en el artículo 68.2 del ROPAG, de Orden y con el Visto Bueno de la Presidencia