

**AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES**

Pza. Constitución, nº 1  
45960 Chozas de Canales (Toledo)

7-11-2007

# Fax

**PARA: FLOS INVERSORA, S.L.****DE: Ayuntamiento de Chozas de Canales****PÁGINAS: 9** Incluida portada**FAX: 925223286****FAX: 918176024****TELÉFONO: 918176186****COMENTARIOS:**

Adjunto se remiten notificaciones de Resoluciones adoptadas por esta Alcaldía, mediante Decreto de la Alcaldía nº 214/2007, de fecha 5 de noviembre de 2007, y Decreto de la Alcaldía nº 217/2007, de fecha 7 de noviembre de 2007.

- Urgente
- Revisar
- Comentarios
- Para los registros



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P45056001

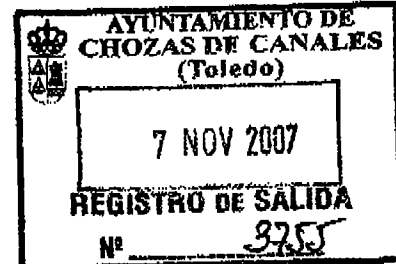
Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

**FLOS INVERSORA, S.L.**  
Avda. Madrid, nº 20, Local 2  
45003 TOLEDO

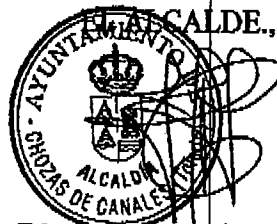


Por medio del presente pongo en su conocimiento que, con fecha 5 de noviembre de 2007, he adoptado la Resolución que a continuación literalmente se transcribe:

“De conformidad con lo establecido en los artículos 146.2 y 147.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, visto el Proyecto de Urbanización del P.A.U. Z12, promovido por la sociedad Flos Inversora, S.L.:

- Someter a Información Pública el Proyecto de Urbanización, mediante Edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en “El Día de Toledo”.
- Notificar a los titulares catastrales el inicio del expediente.
- Iniciar la concertación interadministrativa en los términos del artículo 10 del TRLOTAU.”

Chozas de Canales, a 7 de noviembre de 2007.



Fdo.: Julián Agudo Santos.



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P45056001

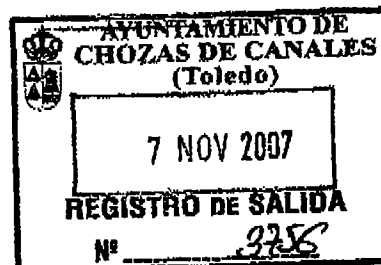
Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 -- 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

**FLOS INVERSORA, S.L.**  
Avda. Madrid, nº 20, Local 2  
45003 TOLEDO



Por medio del presente pongo en su conocimiento que en el día de hoy, he adoptado la Resolución que a continuación literalmente se transcribe:

### “ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Efectuada visita ocular por el Arquitecto municipal, el pasado 3 de julio de 2007, a las obras de urbanización del PAU del Sector Z 12 de este municipio, se comprobó que las mismas se estaban ejecutando sin que el Proyecto de Urbanización legitimador de las mismas estuviera aprobado.

**SEGUNDO.-** Informada esta Alcaldía de la necesidad de la suspensión de las obras, y de la procedencia del inicio del oportuno expediente sancionador, ordenó como medida cautelar, en fecha 5 de julio del mismo año (Decreto 151/2007), notificado a dicha mercantil, el día 7 de julio del 2007, la paralización de las mismas hasta tanto en cuanto no se contara con la preceptiva licencia.

**TERCERO.-** Frente a dicho Decreto no se formuló oposición alguna. Todo lo contrario, el administrador único de la citada mercantil comunicó a este Ayuntamiento que había cursado orden a los trabajadores y empresas subcontratadas para la paralización inmediata de cualquier trabajo que pudiera estar ejecutándose.

**CUARTO.-** Sin embargo, en fecha 19 de octubre de 2007, la Policía Local de este Ayuntamiento ha podido constatar que:

*“Realizando labores de vigilancia en el PAU Z 12:”hay maquinaria y obreros trabajando, al igual que el día anterior.*

*Que se procede a localizar a algún responsable de la obra, que se identifica como Don José Luís Sánchez Heredero Conejo, con DNI 4191363G, el cual es el técnico de la empresa promotora.*



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P45056001

Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

*Que se procede a solicitarle la correspondiente licencia de obra, a lo que nos indica que carece de ella, pero que la tiene solicitada.*

*Que además, se le advierte que están quebrantando la orden de paralización que con anterioridad se les había notificado y que de continuar con las obras se tomaran las medidas oportunas".*

**QUINTO.-** A la vista de dicho incumplimiento, nuevamente esta Alcaldía, en fecha 24 de octubre del corriente, acuerda iniciar la ejecución forzosa de la orden de paralización y suspensión de las obras que se están ejecutando en el ámbito del PAU del Sector Z12, señalando para dicha ejecución el próximo día 8 de noviembre de 2007, a las 10 horas.

Las medidas acordadas consisten en el precinto de los inmuebles y de la maquinaria que no sea retirada de la obra.

**SEXTO.-** Frente a la antedicha resolución, en fecha 5 de noviembre del presente, Don Felipe Barbarroja Lozano, presenta en nombre y representación de la entidad FLOS INVERSORA, S. L, Recurso de Reposición contra la referida orden de ejecución forzosa de la medida cautelar, adoptado en fecha 11 de julio de 2007, solicitando se deje sin efecto dicha resolución, en base en las siguientes alegaciones:

- Que la ejecución forzosa de la orden de paralización es injusta y contraria al ordenamiento jurídico toda vez que el PAU se encuentra aprobado definitivamente.

- Que, igualmente es contraria a Derecho, ya que dicha mercantil se encuentra legitimada para la ejecución de las obras puesto que el Proyecto de Urbanización presentado en el Ayuntamiento se ha aprobado por silencio administrativo positivo, por dos razones:

1.- La Administración tiene la obligación de resolver, de conformidad con el art. 42 de la Ley 30/92.

2.- Porque se han aportado las direcciones facultativas de las obras de urbanización y el aval bancario para garantizar la finalización de las mismas.



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P4505600I

Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

- Se manifiesta, de igual forma, que la medida cautelar se adoptado sin trámite de audiencia, vulnerando el art. 84 de la ley 30/92.
- Y por último, alega que la medida no es proporcional, porque no se han respetado los principios generales del derecho sancionador.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por parte de este Ayuntamiento, se inició, de conformidad con el artículo 178 del TR LOTAU, expediente para la legalización de las actividades clandestinas que se estaban realizando en el ámbito del PAU del Sector Z 12, por cuanto dichas obras no se encontraban amparadas en autorización administrativa o licencia de obras.

Como medida cautelar, de conformidad con el apartado 4 del citado artículo, procede en Derecho, en cualquier momento del procedimiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización; y en concreto, a la vista de que nos encontrábamos ante obras de urbanización en curso de ejecución, procede la suspensión, precinto del inmueble, y precinto de la maquinaria, si el Ayuntamiento considera que la continuación de las mismas pone el peligro la futura resolución que se adopte al respecto en el expediente.

**En cuanto a los motivos de impugnación planteados, procede a continuación dar contestación a los mismos, sobre la base de las siguientes consideraciones:**

I.- Procede no acoger el primer motivo de impugnación alegado, en cuanto a que la medida cautelar es injusta dado que el PAU se encuentra aprobado definitivamente. Y ello, porque al estar compuesta la Alternativa Técnica aprobada de Anteproyecto de Urbanización, la simple aprobación y adjudicación del Programa, en ningún caso, implica que se puedan ejecutar de forma inmediata las obras de urbanización.

Será necesaria la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la previa inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que las obras puedan iniciarse.

II.- Tampoco cabe estimar el segundo motivo de nulidad esgrimido, en cuanto a que el Proyecto de Urbanización ha sido estimado por silencio administrativo



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P4505600I

Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

positivo, y por tanto, el agente urbanizador puede proceder al inicio de las obras, por los siguientes motivos:

De conformidad con el artículo 111 del TR LOTAU, el Proyecto de Urbanización, cuando no forme parte de la Alternativa técnica del PAU se tramitará de forma independiente, y por el mismo procedimiento de aprobación seguido para tramitación del PAU del que deriva, con la única excepción de que, en la tramitación de este expediente, no hay competencia entre iniciativas. Es decir, no es un procedimiento concurrencial, por cuanto el Programa se encuentra adjudicado.

Así pues, de conformidad con los artículos 120 y ss del TR LOTAU, dicho Proyecto, habrá de notificarse a los titulares catastrales afectados, someterse a información pública mediante edicto publicado en el Diario Oficial y alguno de los periódicos de mayor difusión, iniciar la concertación interadministrativa con todos los organismos afectados y solicitar el preceptivo informe a las Conserjería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; procediendo, en última instancia, a la aprobación plenaria del citado Proyecto.

Desde este punto de vista, partiendo de una interpretación sistemática de los citados preceptos, no puede operar el silencio administrativo positivo, al amparo del artículo 42 de la Ley 30/12992, es reiterado criterio jurisprudencia, recogido entre otras, en las Sentencias del Tribunal supremo de 14 de abril de 2003, de 23 de noviembre de 1980, 19 de abril y 28 mayo de 1997, 19 de abril y 16 de octubre de 1999, que los Proyectos de Urbanización son actuaciones urbanísticas de ejecución del planeamiento que tienen una relación inmediata con el plan que tratan de ejecutar, relación que es la que determina tanto que las obras a que se refieren no están sujetas a licencia y que tampoco lo estén su tramitación y aprobación.

En consecuencia, no cabe asemejar la tramitación y régimen de silencios establecidos por la ley urbanística de Castilla la Mancha para las licencias de obras a la tramitación necesaria de los proyectos de urbanización derivados de los Programas de Actuación Urbanizadora.

III.-Tampoco la aportación de las direcciones facultativas de las obras de urbanización, legitima el inicio de las obras de urbanización, ya que éstas, según determina la Ley de Ordenación de la Edificación son meras formalidades previstas



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P45056001

Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

para garantizar el adecuado desarrollo de las obligaciones, una vez tramitado y aprobado el Proyecto de Urbanización, de conformidad con el art. 111 del TR LOTAU.

Respecto a la presentación del aval bancario para el inicio de la obras, cabe reiterar lo ya manifestado en el párrafo anterior, por cuanto dicho documento es la garantía que presta el adjudicatario del Programa a la hora de firmar el preceptivo Convenio Urbanístico; que es el documento que regula, entre otras cosas, todas las condiciones de la adjudicación realizada.

Pero en ningún caso, dicho hito legitima el inicio de las obras de urbanización.

IV.- En cuanto a la falta de audiencia alegada en el expediente de legalización, hemos de recordar al interesado que no recurrió en tiempo y forma, ni formuló alegación alguna respecto del Decreto de Alcaldía de fecha 5 de julio de 2007.

A dicho Decreto, el interesado contestó acatando la orden de paralización, teniendo por efectuado el trámite de audiencia.

Por lo que no cabe argüir ahora una falta de ésta, cuando el recurrente manifestó que se encontraba de acuerdo con la orden dada, manifestando que iba a paralizar cualquier tipo de trabajo que estuviera realizando; entendiéndose por tanto, que indirectamente no deseaba realizar alegación alguna en contra de la notificación practicada.

Sin embargo, este Ayuntamiento comprobó, como consta en el expediente administrativo, que se hizo caso omiso a la orden y que las obras del Sector Z 12 continuaron ejecutándose. Por lo que dictó nuevo Decreto, ahora de ejecución forzosa respecto de la paralización y suspensión de las obras, que era firme y consentida por el recurrente, conforme se ha razonado en párrafo anterior.

Además, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 4 del art. 178 del TR LOTAU, esta Administración se encuentra facultada para acordar en cualquier momento las medidas cautelares que garanticen la efectividad del requerimiento practicado.

En el presente supuesto, y atendido a que el Proyecto de Urbanización no ha sido aprobado, y por tanto su legalidad, no ha sido comprobada por esta



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P4505600I

Pza. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: chozas-canales@local.jccm.es

Administración, resulta procedente que, como medida cautelar, y para evitar que con el paso del tiempo se produzca una perturbación evidente de los Intereses generales por el progreso de las obras (aún no amparadas por licencia), se paralicen las mismas a la espera del necesario tramite administrativo de aprobación; trámite que a fecha de la presente resolución se encuentra iniciado.

Y asimismo, y como última puntualización, cabe reseñar que la medida cautelar adoptada no viene amparada en los principios generales del derecho sancionador, tal y como manifiesta el recurrente, sino que resulta de aplicación lo previsto en el art. 72 de la Ley 30/1992.

A la vista del mismo, concluye esta Alcaldía que se han respetado las directrices marcadas en el citado precepto, puesto que la Administración que presido debe asegurar a sus administrados que no se produzcan situaciones perjudiciales para los intereses generales de la comunidad, como pudiera ser el hecho de una eventual modificación de la obras ejecutadas, lo que inevitablemente derivaría el consecuente perjuicio patrimonial para aquellos que deben sufragar el coste de las mismas, que son los propietarios del suelo del ámbito, así como los futuros compradores de las viviendas.

En consecuencia, en uso de las atribuciones que me confiere las disposiciones legales vigentes, RESUELVO:

**PRIMERO.**- DESESTIMAR EL RECURSO DE REPOSICIÓN FORMULADO POR LA MERCANTIL FLOS INVERSORA, S. L. CONTRA EL DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2007, EN ATENCIÓN A LAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS EXPUESTAS EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

**SEGUNDO.**- NOTIFICAR ESTA RESOLUCIÓN A DICHA MERCANTIL, ADVIERTIÉNDOLE DE QUE EL DECRETO RECURRIDO ES EJECUTIVO, Y ESTA ADMINISTRACIÓN PROCEDERÁ A LA EJECUCIÓN FORZOSA DE LA ORDEN DE SUSPENSIÓN Y PARALIZACIÓN PREVISTA DE LAS OBRAS DEL PAU DEL SECTOR Z 12 PREVISTA PARA EL PRÓXIMO 8 DE NOVIEMBRE DE 2007, A LAS 10 HORAS.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados a



## AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE CANALES (TOLEDO)

CIF: P4505600I

Pra. Constitución, nº 1

C.P. 45960 Chozas de Canales (Toledo)

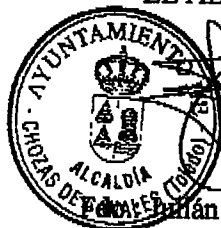
Teléfono/Fax: 91/8176186 – 91/8176024

E-Mail: [chozas-canales@local.jccm.es](mailto:chozas-canales@local.jccm.es)

partir del día siguiente al de la presente notificación ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Toledo, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.”

Chozas de Canales, a 7 de noviembre de 2007.

EL ALCALDE.,



Juan Agudo Santos.