



Colmenar Viejo

MOCIÓN SOCIALISTA PARA LA SESIÓN DEL PLENO DEL DÍA 30 DE JUNIO DE 2016 SOLICITANDO INFORMACIÓN SOBRE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL EN EL SUP-6 “ALTO EUGENIO”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Con fecha 18 de agosto de 2010 la Junta de Gobierno Local aprobó, con carácter inicial, el Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector SUP-6 “Alto Eugenio”, promovido por la Junta de Compensación constituida en el mismo.

Posteriormente, con fecha 18 de mayo de 2011, y en relación al citado proyecto, la Junta de Gobierno Local adopta el siguiente acuerdo:

- 1º.- **Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización presentado.**
- 2º.- **Con carácter previo al comienzo de las obras deberá constituirse por el Promotor garantía de la correcta ejecución de las mismas por importe del 50% del presupuesto total previsto P.E.M. = 7.046.574,58 euros).**

La constitución de garantía de la correcta ejecución de la urbanización surge de la necesidad de cumplir la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid la cual en su artículo 108.1.b. establece “La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización **con carácter previo al comienzo de éstas**”. En este caso se pidió el 50%.

Analizado el expediente correspondiente a la obra de urbanización comentada, no consta en el mismo que se haya constituido por el promotor garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización por el importe que el acuerdo de la Junta de Gobierno Local imponía.

La constitución de una garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización por un total de 3.523.287,20€ nunca fue realizada, y sin embargo se permitió el comienzo de las obras de urbanización, incumpléndose el acuerdo de Junta de Gobierno del 18.05.2011 así como el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este incumplimiento de la ley, por parte del Gobierno Municipal del Partido Popular, ha impedido que el Ayuntamiento pueda ejecutar las obras de urbanización pendientes. Ya han transcurrido cinco años desde que comenzó el proceso.

En la Junta de Gobierno del 11 de octubre de 2012 se aprobó la devolución del aval por



Colmenar Viejo

importe de 2.122.074,70€ (40% del presupuesto de urbanización) a la Junta de Compensación del Sector SUP-1 “La Maquinilla”, recibiendo simultáneamente otro aval por 141.992,22€, presupuesto a esa fecha de los trabajos cuya ejecución estaba pendiente para la recepción de la urbanización.

Lo anteriormente expuesto evidencia la diferencia de trato otorgado por el Gobierno Municipal a las Juntas de Compensación de ambos Sectores. Habría que preguntarse las razones de este trato discriminatorio.

Durante el inacabado proceso de urbanización se está permitiendo la ejecución de obras de edificación, lo cual está permitido por la ley, siempre que se cumplan determinadas condiciones.

De acuerdo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las condiciones básicas a cumplir para autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización, serían:

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de proceder a la realización simultánea de **toda la urbanización pendiente...**, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras...
- El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Lo expuesto indica que otorgar una Licencia de Obra para construir en el Sector estaría supeditado a la prestación de garantías que alcancen a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, y adicionalmente, no se podrían otorgar Licencias de Primera Ocupación hasta la total terminación de las obras de urbanización.

A la fecha se ha finalizado la construcción de 4 bloques con un total de 79 viviendas en el Sector Alto Eugenio, y la Licencia de Primera Ocupación de las mismas fue aprobada por la Junta de Gobierno en su reunión del pasado 5 de febrero de 2015.

No tenemos conocimiento de que para otorgar la licencia de obras correspondiente se exigiese y obtuviese una garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, garantía que usualmente consiste en un aval bancario, tal y como se hizo en el Sector de “La Maquinilla”. De haber existido ese aval, es evidente que a la fecha se habría ejecutado, y las obras de urbanización del Sector estarían finalizadas.

Como ya se ha indicado, la Licencia de Primera Ocupación de las viviendas



Colmenar Viejo

mencionadas se aprobó el pasado 5 de febrero de 2015, cuando la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establecería que la misma no puede ser otorgada hasta que no finalicen las obras de urbanización.

Lo expuesto parecería indicar que en estos temas el Ayuntamiento de Colmenar Viejo está actuando al margen de la ley.

En la Junta de Gobierno del 17 de septiembre de 2015 se aprobó el proyecto de ejecución de 56 viviendas en el Sector "Alto Eugenio". Previamente, el 15 de septiembre, dicha licencia había sido informada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, en conformidad con la propuesta de los informes técnicos emitidos.

Analizada la documentación entregada a los concejales asistentes a la reunión de la Comisión Informativa de Urbanismo sobre la licencia mencionada, informes técnicos y jurídicos, en ninguna parte de los mismos se alude a los condicionantes que se derivan, de acuerdo a la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, al otorgar una licencia de construcción en un Sector con el proceso de urbanización no finalizado.

Desconocemos si se han pedido las preceptivas garantías, tal y como refleja la Ley del Suelo.

En base a lo expuesto, y al objeto de poder actuar en consecuencia, evitando poder inducir a tomar decisiones no ajustadas a derecho, solicitamos se adopten los siguientes

ACUERDOS:

Que por parte de la Secretaria General, la Arquitecto Municipal y el Ingeniero de Caminos se emitan informes con relación al Sector "Alto Eugenio", cuyo contenido en cada caso deben contemplar, al menos, los siguientes temas:

Secretaria General

- Si se han exigido y recibido avales, ejecutables a primer requerimiento, que garanticen la finalización de las obras de urbanización, en el momento en que se otorgaron las licencias de obra para la construcción de:
 - Cuatro bloques con un total de 79 viviendas, cuya licencia de Primera Ocupación fue aprobada en la Junta de Gobierno celebrada el 5 de febrero de 2015.
 - Proyecto de ejecución de 56 viviendas aprobado en la Junta de Gobierno celebrada el 17 de septiembre de 2015.



Colmenar Viejo

- Razones por las que en el Informe Jurídico que forma parte de la documentación sobre la solicitud de Licencia de Obras para construir las citadas 56 viviendas, entregada a los integrantes de la Comisión Informativa de Urbanismo, no se alude a las condiciones que se derivan de aprobar un proyecto de ejecución cuando no están finalizadas las obras de urbanización del Sector.
- Mecanismos y argumentos utilizados para haber otorgado la Licencia de Primera Ocupación de las 79 viviendas, aprobada en la Junta de Gobierno celebrada el pasado 5 de febrero de 2015.

Arquitecta Municipal

- Razones por las que en el Informe Técnico que forma parte de la documentación sobre la solicitud de Licencia de Obras para construir las citadas 56 viviendas entregada a los integrantes de la Comisión Informativa de Urbanismo, no se alude a las condiciones que se derivan de aprobar un proyecto de ejecución cuando no están finalizadas las obras de urbanización del Sector.

Ingeniero de Caminos

- Descripción general del estado actual de la urbanización, con valoración económica aproximada, de la obra pendiente de ejecutar.
- En la Avenida de los Remedios y frente al Sector “Alto Eugenio” se ha construido un cambio de rasante muy pronunciado, que entendemos puede ser peligroso. Informar de si este cambio de rasante está construido de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado.

Los informes mencionados deberán ser remitidos, a este Grupo Municipal, en el plazo máximo de treinta días naturales, y en el/los casos en que no puedan cumplirse los tiempos estipulados, se nos remitirá informe indicando causas de la demora y plazo previsto para su remisión.

Colmenar Viejo, 28 de junio de 2016

Fdo. Fernando del Valle del Álamo

Portavoz Municipal Socialista