



CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
2105/2026	El Pleno	19/08/2026

D. CARLOS A. HERNÁNDEZ RUBIO, SECRETARIO ACCTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTNO DE CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA),

CERTIFICO: Que este Ayuntamiento, en sesión del Pleno celebrado en la fecha arriba indicada, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

Expediente 2105/2026. Cambio del sistema de actuación del Sector 16.2 PGOU de su actual sistema de compensación al sistema de cooperación

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria	Tipo de mayoría: Unanimidad
	A favor: 17, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	17	0	0	0

RESOLUCIÓN

A.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo en sesión plenaria celebrada el día 29 de junio de 2004, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 16.2 (BOCYL n.º 43 de 27 de julio de 2004).

SEGUNDO.- En fecha 12 de enero de 2005 se constituyó para su desarrollo urbanístico la Junta de Compensación de dicho Sector 16.2, en la Notaría de D^a M.^a del Rosario de Miguel Roses, con el número 25 de su Protocolo, siendo la misma inscrita por el Registro de Entidades Urbanísticas de Castilla y León, el 17 de enero de 2.006.

TERCERO.- La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación con Determinaciones Completas de Reparcelación el 6 de enero de 2009 (BOCYL nº 26 de 9 de febrero de 2009), adquiriendo la Junta de Compensación la condición de Urbanizador bajo el sistema de Compensación.





CUARTO.- En el mes de junio de 2009, el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo calificó negativamente el Proyecto de Reparcelación, sin que se hayan subsanado los defectos hasta la fecha actual.

QUINTO.- No consta en los registros municipales la celebración de Asambleas, aprobación de cuentas, presupuestos, ni renovación de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación desde el 26 de noviembre de 2009, incurriendo en una causa flagrante de inactividad operativa.

SEXTO.- El apartado 2.4.2 del Plan Parcial vigente fijaba un plazo imperativo de seis meses (computados desde la publicación de la aprobación definitiva de la reparcelación) para la presentación del Proyecto de Urbanización.

Transcurridos más de quince años, la Junta de Compensación no ha presentado dicho proyecto ni ha iniciado obra de urbanización alguna en el sector.

SEPTIMO.- Mediante Providencia de la Alcaldía de fecha 27 de julio de 2026 se propone iniciar de oficio el procedimiento administrativo para la modificación del sistema de actuación del Sector 16.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, mediante la sustitución del actual sistema de iniciativa privada (COMPENSACIÓN) por el sistema de gestión pública por COOPERACIÓN, asumiendo este Ayuntamiento la condición de Administración Urbanizadora a costa de los propietarios ante la constatación del incumplimiento generalizado de los plazos de gestión urbanística imputable a la Junta de Compensación en su condición de Urbanizador.

B.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).
- El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP).
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Normativa sectorial de aplicación al caso.

C.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Consta acreditada la inactividad absoluta de la Junta de Compensación desde 2009. Se han infringido los plazos obligatorios del Plan Parcial, aunque en el Proyecto de Actuación que se tramitó y aprobó, en sus Determinaciones Básicas de Urbanización no se





observa plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización, sí consta en el propio Plan Parcial (apartado 2.4.2) que establece el de *“seis meses contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación”*.

Plazo totalmente excedido, y sin que conste la existencia de compromiso o intención de tramitar en la actualidad dicho Proyecto de Urbanización. Y, menos aún, la ejecución de las Obras de Urbanización, que es, en definitiva, la función más importante del reconocido como urbanizador del Sector.

Así mismo, se ha incumplido el deber de inscripción registral de la reparcelación que exige el artículo 252.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dispone el artículo 252.2 del RUCYL que, una vez firme el Proyecto de Actuación, con Determinaciones Completas de Reparcelación, *“el urbanizador debe depositar el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan”*. Manifiesta que, la obligación conlleva obviamente no sólo el depósito del Proyecto, sino las subsanaciones necesarias hasta su total inscripción. Desde 2.009 que se depositó, hasta esta fecha, no se ha procedido a subsanar nada de la calificación registral, ni consta voluntad alguna de hacerlo al no operar la Junta de Compensación, como entidad urbanística a efecto alguno.

SEGUNDA.- El ordenamiento urbanístico de Castilla y León subordina la vigencia de los sistemas de iniciativa privada al cumplimiento efectivo de los deberes de gestión y ejecución.

El artículo 284 del RUCYL confiere a este Ayuntamiento la potestad reglada para tramitar de oficio y de forma motivada la modificación del sistema de actuación *“cuando se incumplan los plazos señalados en el Proyecto de Actuación o en los demás instrumentos de planeamiento y gestión”*.

En el presente caso, la concurrencia del presupuesto habilitante es palmaria y desproporcionada: el plazo de seis meses fijado en el Plan Parcial para presentar el Proyecto de Urbanización se encuentra vencido desde el año 2009, existiendo un abandono total de las funciones públicas delegadas en el Urbanizador.

El cambio propuesto es el paso al sistema de **Cooperación**, asumiendo este Ayuntamiento la condición de Urbanizador a costa de los propietarios.

TERCERA.- El artículo 285 del RUCYL supedita la eficacia del cambio de sistema al cumplimiento de un procedimiento específico formal:

«1.- El cambio del sistema de actuación o la derogación del Proyecto de Actuación deben ser acordados por el Ayuntamiento, previa audiencia al urbanizador y a los propietarios afectados, optando entre alguna de las siguientes posibilidades:

a).- Mantener en vigor el Proyecto de Actuación.





b).- Mantener parcialmente en vigor el Proyecto de Actuación, debiendo entonces aprobarse una modificación del mismo.

c).- Derogar el Proyecto de Actuación, debiendo entonces aprobarse un nuevo Proyecto para desarrollar la actuación integrada.

2.- Si durante el procedimiento de cambio del sistema de actuación o derogación del Proyecto de Actuación, el urbanizador ofrece garantizar los gastos de urbanización pendientes, y formaliza dicha garantía en la cuantía y plazo, no inferior a tres meses, que el Ayuntamiento acuerde, conserva sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que el Ayuntamiento señale, cuya duración no puede ser superior al plazo incumplido.»

A este respecto se ha de indicar que, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y a falta de plazo sectorial expreso en el RUCYL, se otorgará un trámite de audiencia previa de 15 días hábiles. Este trámite se notificará individualmente a la Junta de Compensación y a la totalidad de los propietarios registrales que consten en el ámbito del Sector 16.2, garantizando el principio de contradicción y evitando cualquier situación de indefensión que pudiera viciar de nulidad el expediente.

Así mismo se ha de indicar que, el artículo 285.1 del RUCYL abre tres vías ante el cambio de sistema: mantener el proyecto, mantenerlo parcialmente aprobando una modificación o derogarlo.

Esta segunda opción (letra b artículo 285.1) es la que técnicamente procede y se motiva bajo los siguientes criterios de eficacia y seguridad jurídica:

El Proyecto de Actuación del año 2009 es firme en vía administrativa.

El lapso temporal de más de 15 años transcurrido desde la aprobación del proyecto (2009) implica que la realidad civil actual no coincide con los listados de propietarios del expediente original. Han acaecido transmisiones inter vivos, ejecuciones, herencias y embargos que exigen una actualización exhaustiva de las titularidades dominicales para adaptarlas a la realidad actual del Registro de la Propiedad.

La modificación contractual y de ejecución servirá como el vehículo idóneo para incorporar las correcciones técnicas exigidas por el Registrador de la Propiedad en junio de 2009, permitiendo finalmente la inscripción del instrumento reparcelatorio, paso previo e indispensable para poder girar las cuotas de urbanización y otorgar licencias de edificación provisionales o definitivas.

Además, debe hacerse constar que de conformidad con el artículo 285.2 del RUCYL se otorgará un derecho de enervación al Urbanizador. Si durante el trámite de audiencia la Junta de Compensación ofreciera garantizar formalmente la totalidad de los gastos de urbanización pendientes, y formalizase dicha garantía en un plazo no inferior a tres (3) meses, conservaría sus derechos de gestión privada.





CUARTA.- De conformidad con las reglas de distribución de competencias de la legislación básica de régimen local, se hace necesario deslindar el órgano competente para la tramitación inicial de aquel llamado a resolver definitivamente el procedimiento, garantizando así el cumplimiento del artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).

En primer término, la competencia para dictar la Providencia de Inicio y ordenar el correspondiente impulso procesal de la fase de instrucción (como el trámite de audiencia a los interesados) corresponde al Alcalde-Presidente, en virtud de las facultades de dirección de la administración municipal y de jefatura ejecutiva que le otorgan los artículos 21.1.a) y 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

En segundo término, la competencia para la resolución definitiva que ponga fin a este procedimiento de modificación del sistema de actuación corresponde de manera exclusiva e indelegable al Pleno del Ayuntamiento. Ello es así debido a que la sustitución del sistema de gestión integrada de iniciativa privada (Compensación) por uno de iniciativa pública (Cooperación) al amparo del artículo 99 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) y del artículo 284 del RUCYL constituye una potestad de intervención y sanción por incumplimiento de gravamen objetivo.

Al tratarse de un acto de alta relevancia en la ordenación de la gestión que altera el modelo de ejecución y la estructura patrimonial del sector, y al no estar dicha facultad expresamente atribuida por la legislación a la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local, se activa de forma automática la cláusula residual de competencia a favor del órgano colegiado soberano, recogida en el artículo 22.2.q) de la LRBRL, requiriendo el correspondiente dictamen previo de la Comisión Informativa municipal de Urbanismo.

Visto el Informe jurídico emitido por los servicios municipales de fecha 31 de julio de 2026

Visto el Dictamen de la Comisión informativa de Obras, Urbanismo, Instalaciones y Jardines, de fecha 6 de agosto de 2026

Intervenciones: *[Certificado audio/video de la Reunión R/2026/171– Pleno ordinario 19 agosto 2026].*

Toma la palabra el **Sr. Alcalde** quien señala que como bien se ha explicado se trata de llevar a cabo un cambio del agente urbanizador dado que el Sector 16.2 PGOU está bloqueado desde hace años y parece que es la única posibilidad para intentar desbloquearlo tomando la iniciativa el propio Ayuntamiento proponiendo el cambio del sistema de ejecución.

Votación:

Concluido el debate, por la Presidencia se somete a votación ordinaria la propuesta de la Alcaldía y que arroja el siguiente resultado:





- Miembros del Pleno presentes: DIECISIETE (17) de los DIECISIETE (17) de que se compone legalmente.
- Votos a favor: DIECISIETE (17). Doce (12) del Grupo municipal Popular, Cuatro (4) del Grupo municipal Socialista y uno (1) del Grupo Municipal Vox.
- Votos en contra: Ninguno
- Abstenciones: Ninguno.

A la vista del resultado de la votación, el Pleno de la Corporación por mayoría de sus miembros **ACUERDA:**

PRIMERO.- Iniciar de oficio el procedimiento administrativo para la modificación del sistema de actuación del Sector 16.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo, ante la constatación del incumplimiento generalizado de los plazos de gestión urbanística imputable a la Junta de Compensación en su condición de Urbanizador.

SEGUNDO.- Incoar el expediente para la sustitución del actual sistema de iniciativa privada (Compensación) por el sistema de gestión pública por Cooperación, asumiendo este Ayuntamiento la condición de Administración Urbanizadora a costa de los propietarios de suelo del ámbito, cuya resolución definitiva corresponderá al Pleno de la Corporación conforme al artículo 22.2.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A tal efecto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 285.1.b) del RUCYL, se determina expresamente mantener parcialmente en vigor el Proyecto de Actuación aprobado el 6 de enero de 2009, debiendo tramitarse una modificación del mismo con el objeto de adecuarlo al nuevo sistema de gestión pública, actualizar las titularidades dominicales a la realidad registral actual y subsanar los defectos que motivaron la calificación negativa del Registro de la Propiedad, entre otros.

TERCERO.- Otorgar trámite de audiencia previa por un plazo de quince (15) días hábiles a la Junta de Compensación del Sector 16.2 y a la totalidad de los propietarios registrales incluidos en el sector, mediante notificación individualizada, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP). y el artículo 285.1 del RUCYL, para que examinen el expediente y deduzcan las alegaciones que a su derecho convengan.

CUARTO.- Advertir expresamente en las citadas notificaciones del derecho de enervación contemplado en el artículo 285.2 del RUCYL, significando que, si durante la tramitación del presente procedimiento, el Urbanizador no ofrece formalmente garantizar el 100% de los costes de urbanización pendientes para su posterior formalización en un plazo no inferior a tres meses, decaerá en su derecho y se elevará la propuesta de cambio de sistema al Pleno Municipal para su aprobación definitiva.





QUINTO.- Disponer que, una vez concluido el trámite de audiencia y resueltas las alegaciones si las hubiere, y siempre que el urbanizador no haya ejercido válidamente el derecho de enervación previsto en el artículo 285.2 del RUCYL, se someta el expediente a dictamen de la Comisión Informativa correspondiente y se eleve al Pleno de la Corporación la propuesta de resolución definitiva para el cambio de sistema de actuación a Cooperación; quedando facultado el Alcalde-Presidente, al amparo de las competencias de gestión urbanística atribuidas en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985 (LBRL), para ordenar e iniciar los posteriores trámites de redacción y aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación del Sector 16.2 PGOU, correspondiendo la aprobación del expediente de contratación al órgano municipal competente en atención a la cuantía, de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significando que, de conformidad con lo establecido en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de dicha Ley.

Y para que conste expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Ciudad Rodrigo a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE PRESIDENTE
Fdo. Marcos Iglesias Caridad

EL SECRETARIO ACCTAL
Fdo. Carlos A. Hernández Rubio

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

