

**Acta 2/2015**

**COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA**

**PRESIDENTA:**

- Ilma. Sra. Consejera de Fomento, Presidenta de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, D<sup>a</sup>. Elena de la Cruz Martín.

**VICEPRESIDENTE PRIMERO:**

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo D. José Antonio Carrillo Morente.

- Sr. Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad, Vicepresidente Segundo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Representado por D<sup>a</sup> Esther García Gutiérrez, Jefa de Servicio de Planeamiento Supramunicipal.

**VOCALES:**

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa, D. Fernando Mora Rodríguez.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana, Representado por D. Ángel María Torres Fernández de Sevilla, Jefe de Servicio de Protección Civil.

- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente, Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sr. Director General de Desarrollo Rural, Representado por D. Luis Antonio Chávez Vélez, Responsable del Área de Infraestructuras y Desarrollo Rural.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes, Representada por D<sup>a</sup> Helena Fernández López, Jefa de Servicio de Proyectos.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería, Representado por D. Javier de la Villa Albares, Jefe de Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo, D. Manuel Caldera Ramos.

- Sra. Directora General de las Familias y Menores, Representada por D<sup>a</sup> Cristina Galán Torrecilla, Jefa de Servicio de Familias, Infancia y Menores.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, Representado por D. José García de la Torre Izquierdo, Coordinador de Administración Hidráulica.

- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo, D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha, D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D. Ángel Sánchez Fernández, Arquitecto Colegiado.

- En representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, D. Félix Ruiz Rabadán.

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística, D. Serapio Cabañas Páez, D. Fernando Acedo-Rico Henning y D. Jesús Pintado Manzanque.

**ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:**

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Directora General de los Servicios Jurídicos, Representada por D. Ángel Quereda Tapia, Letrado.

**PONENTES:**

- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- D<sup>a</sup> Raquel Bonilla Cacho, Jefa de Sección del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, y D<sup>a</sup> Isabel Moreno Díaz, Jefa de Sección, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha (Ambas en calidad de invitadas).

**SECRETARIA:**

- Dña. M<sup>a</sup> del Carmen García Muñoz, Jefa de Servicio Jurídico, de Asesoría Jurídica, de Vivienda y Urbanismo, de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

En la Ciudad de Toledo, siendo las 12 horas y 10 minutos del día 30 de julio de 2015, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Ilustrísima Señora Consejera de Fomento, actuando como Presidenta de la Comisión, da por iniciada la sesión.




Acta 2/2015

ORDEN DEL DÍA

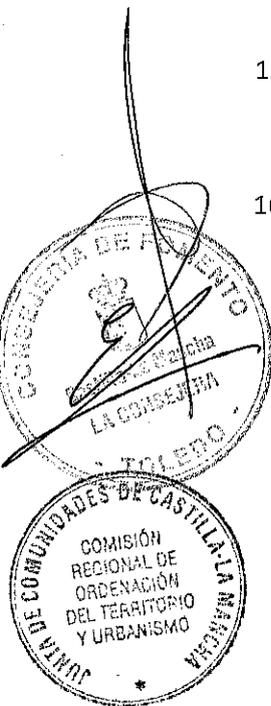
1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 24 DE FEBRERO DE 2015.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL), RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL SISTEMA GENERAL SG-5 RONDA INTERIOR, TRAMO AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES-AVENIDA DEL VINO. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 37 Y 39.3 TRLOTAU Y 136 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 17 /13 CR).
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE YELES (TOLEDO) CONSISTENTE EN LA INNOVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA DE ESPACIOS LIBRES DE USO DEPORTIVO. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 TRLOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 1/15 TO).
4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-1.1, DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO AUTÓCTONO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 85, PARCELA 25 (FINCA LOS LLANOS), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 5/14 AB).
5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 21, PARCELA 4, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 2/15 AB).
6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 100, PARCELA 1034, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 3/15 AB).
7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN SRP-2 DE ENCLAVES NATURALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, PARA LA INSTALACIÓN DE INVERNADEROS TIPO TUNEL, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 17/14 GU).



Acta 2/2015

8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA, PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTO DE LMT DE 20 KV. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 1/15 CU).
9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA, PARA INSTALACIÓN, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDAD DEL PARQUE TURÍSTICO CIUDAD DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 4/15 CU).
10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR INDUSTRIAL PARQUE TECNOLÓGICO LINEAL, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NOBLEJAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 4/15 TO).
11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁMBITO DENOMINADO "EL VERGEL", DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 23/14 TO).
12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 6 "DEHESA BOYAL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCLER (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 1/15 TO).
13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP PP 93 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 2/15 GU).
14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA BUENAVISTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BURGUILLOS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 5/15 TO).
15. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR V RESIDENCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE QUER (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 6/15 GU).
16. RUEGOS Y PREGUNTAS.

\*\*\*



**Acta 2/2015**

- 1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 24 DE FEBRERO DE 2015.**

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 24 de febrero de 2015, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, señalando D. Serapio Cabañas Páez que respecto del punto 2 del orden del día, relativo al Plan de Ordenación Municipal (POM) de Tomelloso, en relación con la posible transformación de suelos ocupados por alcoholeras, la literatura del acta respecto a su intervención se resuelve a preservar esas instalaciones mientras estén en funcionamiento y en cumplimiento medioambiental, poniendo de manifiesto que su intervención iba más por el hecho de facilitar el uso futuro, marcando parámetros básicos, e iba por la vía de la simplificación de la transformación de suelo al residencial mediante planeamiento de desarrollo, no tanto vía modificación puntual del POM.

La Ilma. Sra. Consejera de Fomento, Presidenta de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, señala que se complementa el acta de la sesión anterior con dicha aclaración, quedando aprobada el acta, y dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos por D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo y por D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, funcionario de la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

- 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL), RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL SISTEMA GENERAL SG-5 RONDA INTERIOR, TRAMO AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES-AVENIDA DEL VINO. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 37 Y 39.3 TRLOTAU Y 136 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 17 /13 CR).**

A las 12:17 horas la Ponente D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell procede a iniciar la exposición del segundo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico de la Jefa de Sección con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial (actual de Dirección General de Vivienda y Urbanismo) de fecha 15 de junio de 2015.

A las 12:18 horas sale de la Sala de Juntas D. Fernando Mora Rodríguez.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:



Acta 2/2015

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

- En cuanto a la innovación de zonas verdes:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación de las zonas verdes previstas en el Plan de Ordenación Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y 120.5 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento (en adelante RP), y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ya que si bien se reduce el cómputo global de cesiones de zonas verdes, se reduce en mayor medida el aprovechamiento del ámbito de la UA-18.2, lo que conlleva una mejora en el cumplimiento de los estándares de calidad urbana establecidos en el TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento. Al mismo tiempo, en el tramo que afecta al sector S-8 se produce un incremento de los sistemas locales de zonas verdes previstos.

- En cuanto a la innovación del planeamiento:

EMITIR INFORME de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 del TRLOTAU y 136.3 del RP, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra f) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el que se hagan constar las observaciones realizadas en el punto 7 del informe del Servicio de Planeamiento Municipal de 15 de junio de 2015 que textualmente indica:

**“7. CONSIDERACIONES**

*A la vista de la documentación presentada se advierte que se han justificado la mayor parte de las observaciones realizadas, no obstante se advierte:*

*En cuanto al documento técnico refundido:*

*La documentación refundida debe reemplazar al documento de planeamiento vigente, por lo que no se puede partir de los documentos del expediente de corrección de errores, que no ha llegado a aprobarse por la persona titular de la Consejería de Fomento, sino del Plan de Ordenación Municipal aprobado por Orden de 30 de diciembre de 2010 del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.*

*La numeración de los planos debe corresponderse uno a uno con el que sustituyan.*



**Acta 2/2015**

- o Se deberá respetar la representación gráfica del POM, tanto en lo relativo al color de las tramas y líneas como a la intensidad de los colores, tipología del grafismo, etc.*
- o Se deberán revisar las dotaciones públicas grafiadas y eliminar aquellas que no queden recogidas en el planeamiento aprobado, como por ejemplo las dotaciones del ámbito del API S-1.1 y del API S-6B o la zona verde de la Plaza Eusebio Vasco.*
- o Se deberá reflejar la línea que delimita las alineaciones interiores.*
- o Se deberá incluir la trama de la unidad de actuación UA-18.2*
- **En cuanto a la tramitación administrativa:**
- o De conformidad con el informe emitido por los Servicios Periféricos en Ciudad Real de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, "no se definen ni número, ni ubicación, ni diseño de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida", por lo que el proyecto de urbanización se someterá a los oportunos informes de accesibilidad."*

La persona titular de la Consejería de Fomento procederá a la elevación del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, si bien con carácter previo a su aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá haber procedido a la subsanación de las observaciones realizadas.

Se deberán remitir tres copias del documento refundido en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial.»

**3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE YELES (TOLEDO) CONSISTENTE EN LA INNOVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA DE ESPACIOS LIBRES DE USO DEPORTIVO. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 TRLOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 1/15 TO).**

A las 12:25 horas continúa la Ponente, procediendo a la exposición del tercer punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico de la Jefa de Sección con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial (actual de Dirección General de Vivienda y Urbanismo) de fecha 15 de junio de 2015.

Asimismo, se señala que ayer se aportó documentación corrigiendo las observaciones, por lo que la propuesta ya no va condicionada a las correcciones (expuestas en el punto séptimo del informe técnico antedicho), con lo que el expediente puede remitirse al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y



**Acta 2/2015**

Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial del Sector 3 del municipio de Yeles (Toledo) en cuanto a la modificación del uso de varias parcelas destinadas a espacios libres de uso deportivo y equipamientos, permitiendo así la construcción de un Centro Público de Educación Infantil, que dé servicio a la población, sin producir menoscabo en la superficie destinada a espacios libres de uso deportivo prevista por las Normas Subsidiarias.

Una vez haya emitido dictamen el Consejo Consultivo, se remitirá el expediente completo a la Dirección Provincial en Toledo de esta Consejería de Fomento, para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo proceda, en su caso, a su aprobación definitiva.»

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-1.1, DEL BOSQUE MEDITERRÁNEO AUTÓCTONO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 85, PARCELA 25 (FINCA LOS LLANOS), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 5/14 AB).

A las 12:30 horas continúa la Ponente, procediendo a la exposición del cuarto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial (actual de Dirección General de Vivienda y Urbanismo) de fecha 16 de junio de 2015.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para legalización de obras de intervención de sustitución de cubiertas en nave agrícola, parcela 25, del Polígono 85 (Finca Los Llanos), del término municipal de Albacete, promovida a instancia de Dehesa de los Llanos, S. L., de acuerdo con las características del proyecto informado, con las siguientes determinaciones expuestas expresamente en el informe de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 16 de junio de 2015:



Acta 2/2015

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Sustitución de cubiertas en edificación existente de uso vinculado a la explotación agrícola afectando a una superficie de 501 m <sup>2</sup> .
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 85, parcela 25
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable protegido, Áreas de frágil equilibrio y alto valor paisajístico y ecológico, bosque mediterráneo autóctono (CP-1.1)
<i>Sup. parcela</i>	11.836.052 m <sup>2</sup> .
<i>Sup. vinculada a clasificación</i>	Parcela 373007HXJ0133B: 2.170 m <sup>2</sup> . (Disposición Adicional Sexta del Reglamento de Suelo Rústico al hallarse el inmueble incluido en el Catálogo del PGOU)
<i>Aprovechamiento</i>	El existente
<i>Ocupación</i>	La existente

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención, en su caso, a cuantos informes o resoluciones favorables sean pertinentes en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»



**Acta 2/2015**

**5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 21, PARCELA 4, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 2/15 AB).**

En este punto, siendo las 12:35 horas, prosigue D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo con la exposición del quinto punto del orden del día, indicando el objeto, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en su informe técnico de fecha 19 de mayo de 2015.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la construcción de nave agrícola en el Polígono 21, parcela 4, en el término municipal de Albacete, promovida a instancia de Velasco y Valcarcel, S. L., de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido expuesto expresamente en el informe del Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 19 de mayo de 2015:

**Características del aprovechamiento**

<b>Uso</b>	Construcción de nave de uso agrícola.
<b>Emplazamiento</b>	Polígono 21, Parcela 2, del TM de Albacete.
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3).
<b>Sup. Parcela:</b>	<b>115.056,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Sup. Vinculada a calificación</b>	<b>115.056,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Aprovechamiento</b>	<b>Edificabilidad: 650,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Ocupación</b>	<b>Ocupación Construcciones: 650,00 m<sup>2</sup>. Ocupación 0,56% (650 m<sup>2</sup>/115.056 m<sup>2</sup>).</b>
<b>Altura máxima</b>	<b>6,00 m. a alero.</b>



Acta 2/2015

Retranqueos	≥ 3 m a linderos.
-------------	-------------------

Condiciones para su materialización.

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

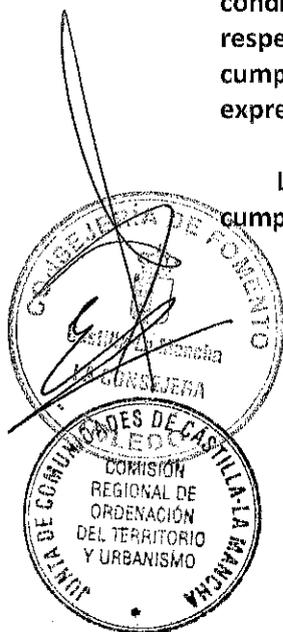
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la calificación urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el artículo 29, 6, 2º párrafo, del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011), el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la licencia urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la inscripción registral de la calificación urbanística otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR respectivamente; al haber sido dicha constancia registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la calificación urbanística otorgada.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuestas.»



**Acta 2/2015**

**6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 100, PARCELA 1034, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 3/15 AB).**

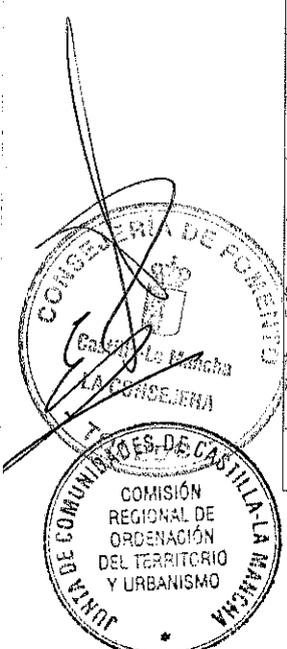
A las 12:40 horas, prosigue el Ponente con la exposición del sexto punto del orden del día, indicando el objeto, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en su informe técnico de fecha 22 de mayo de 2015.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la construcción de nave agrícola, en el Polígono 100, parcela 1034, en el término municipal de Albacete, promovida a instancia de D. Francisco José Navarro Cuerda, de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido expuesto expresamente en el informe del Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 22 de mayo de 2015:

Características del aprovechamiento

<b>Uso</b>	Construcción de nave de uso agrícola.
<b>Emplazamiento</b>	Polígono 100, Parcela 1034, del TM de Albacete.
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3).
<b>Sup. Parcela:</b>	61.009,00 m <sup>2</sup> .
<b>Sup. Vinculada a calificación</b>	61.009,00 m <sup>2</sup> .
<b>Aprovechamiento</b>	Edificabilidad: 625,00 m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación</b>	Ocupación Construcciones: 625,00 m <sup>2</sup> Ocupación 1,02 % (625 m <sup>2</sup> /61.009 m <sup>2</sup> )
<b>Altura máxima</b>	6,00 m. a alero.



Acta 2/2015

Retranqueos	≥ 3 m a linderos.
-------------	-------------------

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

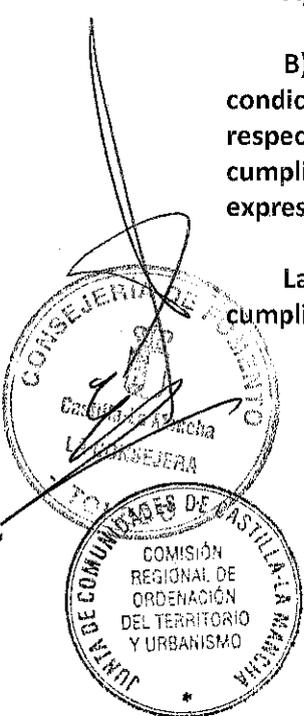
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril, DOCM nº 82, de 29 de abril de 2011), el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la licencia urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la inscripción registral de la calificación urbanística otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR respectivamente; al haber sido dicha constancia registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la calificación urbanística otorgada.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuestas.»



Acta 2/2015

**7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN SRP-2 DE ENCLAVES NATURALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, PARA LA INSTALACIÓN DE INVERNADEROS TIPO TÚNEL, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 17/14 GU).**

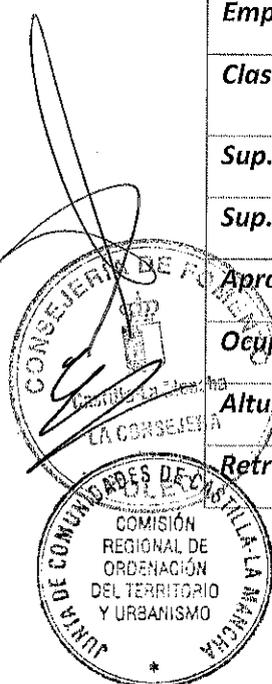
A las 12:42 horas, entra en la Sala de Juntas D. Fernando Mora Rodríguez, y continúa el Ponente con la exposición del séptimo punto del orden del día, indicando el objeto, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en su informe técnico de fecha 24 de julio de 2015.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la instalación de invernaderos tipo túnel, en la parcela 68, del Polígono 21 "El Clavín", Finca Zurraque, del término municipal de Guadalajara, promovida a instancia de D. Fausto González Lozano, de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido expuesto expresamente en el informe del Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 24 de julio de 2015:

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Construcciones de dos viveros.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 21, parcela 68 "el Clavín", del TM de Guadalajara.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Protección, SRP 2. Enclaves naturales, del PGOU de Guadalajara.
<i>Sup. parcela</i>	28.353,00 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	28.353,00 m <sup>2</sup>
<i>Aprovechamiento</i>	936,00 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	936,00 m <sup>2</sup> / 28.353,00 m <sup>2</sup> = 3,30%
<i>Altura máxima</i>	< 6 m.
<i>Retranqueos</i>	> 5 m a linderos.



Acta 2/2015

Condiciones para su materialización.

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Guadalajara, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

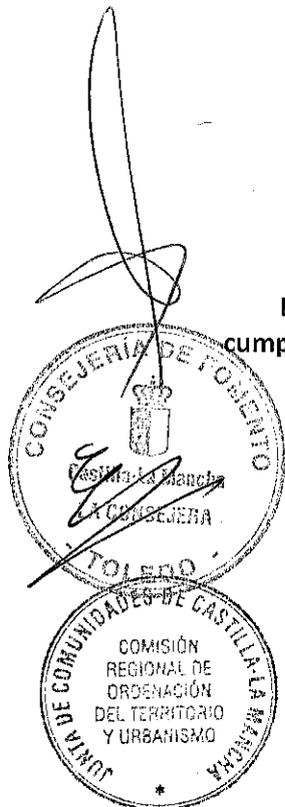
Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR], y el canon del 2% (artículo 33 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril, DOCM nº 82, de 29 de abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

- A. Copia de la licencia urbanística finalmente concedida.
- B. Copia de la inscripción registral de la calificación urbanística otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR respectivamente; al haber sido dicha constancia registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la calificación urbanística otorgada.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.»



**Acta 2/2015**

**8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA, PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTO DE LMT DE 20 KV. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 1/15 CU).**

A las 12:45 horas continúa el Ponente con la exposición del octavo punto del orden del día, indicando el objeto, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en su informe técnico de fecha 24 de julio de 2015.

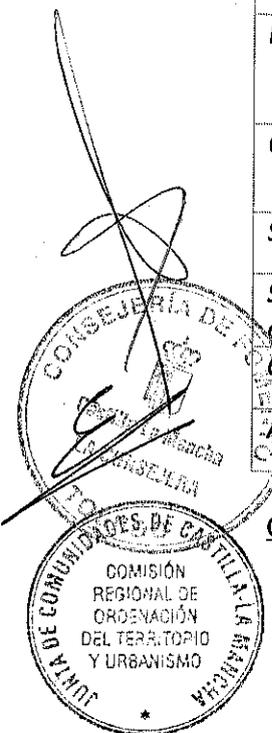
La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la ejecución del proyecto de línea eléctrica de LMT DE 20 KV D/C ST CUENCA C CR CTRA. DE ALCAZAR (CUENCA), en el Polígono 57, parcelas 52, 1, 12, 16, 17, 19, 21, 38 y 37, en el Polígono 25, parcelas 83 y 67, y en el Polígono 27, parcelas 76 y 79, promovida a instancia de D<sup>a</sup> María Teresa Pérez Montero, en representación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S. A., de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido expuesto expresamente en el informe del Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 24 de julio de 2015:

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Línea Eléctrica de Media Tensión (LMT 20 KV). Dotacional titularidad privada.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 57 Parcelas 52, 1, 12, 16, 17, 19, 21, 38 y 37; Polígono 25 Parcelas 83 y 67; Polígono 27 Parcelas 76 y 79, del TM de Cuenca.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ecológico.
<i>Sup. Parcela:</i>	La necesaria.
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	La necesaria.
<i>Ocupación</i>	La necesaria.
<i>Altura máxima</i>	La necesaria.

Condiciones para su materialización.



**Acta 2/2015**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

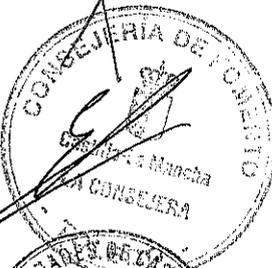
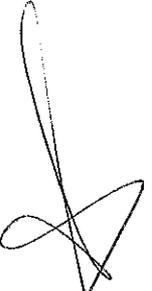
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la calificación urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril, DOCM nº 82, de 29 de abril de 2011), el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la licencia urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la inscripción registral de la calificación urbanística otorgada y las condiciones de la licencia, según establecen los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR respectivamente; al haber sido dicha constancia registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la calificación urbanística otorgada.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuestas.»



**Acta 2/2015**

**9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA, PARA INSTALACIÓN, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDAD DEL PARQUE TURÍSTICO CIUDAD DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 4/15 CU).**

A las 12:47 horas, sale de la Sala de Juntas D. Manuel Tordera Ramos, y continúa el Ponente con la exposición del noveno punto del orden del día, indicando el objeto, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en su informe técnico de fecha 24 de julio de 2015.

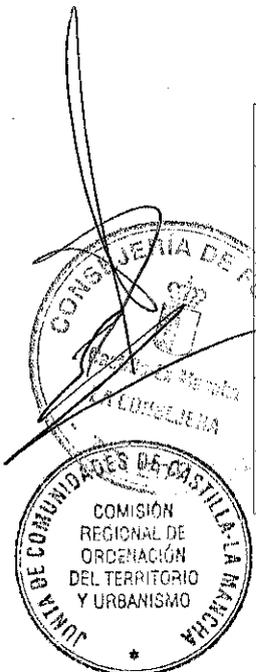
En este punto, D. Emilio Díaz Bravo pregunta al Ponente sobre si se trata de la legalización de edificaciones existentes, a lo que éste responde que se hace cada obra que se vuelve a construir antes de la declaración de Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la instalación, apertura y funcionamiento de actividad del Parque Turístico Ciudad de Cuenca (legalización de instalaciones), promovida a instancia de D. Francisco Espada Puebla, en representación de EXPLOTACIONES FORESTALES TATI, S. L., en la parcela 38, del Polígono 14 (Referencia catastral: 16900F014000380000FS), de la Ciudad Encantada, en el término municipal de Cuenca, de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido expuesto expresamente en el informe del Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 24 de julio de 2015:

**Características del aprovechamiento.**

<i>Uso</i>	Instalaciones de uso recreativo, ocio y esparcimiento.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 14, Parcela 38, del TM de Cuenca.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no Urbanizable de Especial Protección por su Interés Ecológico.
<i>Sup. Parcela:</i>	980.014'00 m <sup>2</sup> .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	980.014'00 m <sup>2</sup> .
<i>Aprovechamiento</i>	Edificabilidad: 629,55 m <sup>2</sup> .



**Acta 2/2015**

<i>Ocupación</i>	Construcción: 629,55 m <sup>2</sup> Ocupación 0,00642 % (629,55 m <sup>2</sup> /980.014,00 m <sup>2</sup> )
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero.
<i>Retranqueos</i>	≥ 3 m a linderos.

**Condiciones para su materialización.**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

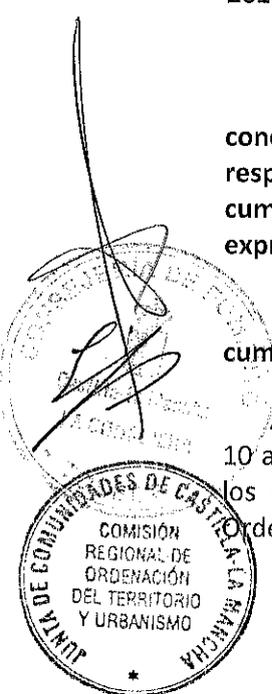
Al objeto tanto del seguimiento y control de la calificación urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26 de abril, DOCM nº 82, de 29 de abril de 2011), el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la licencia urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la inscripción registral de la calificación urbanística otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR respectivamente; al haber sido dicha constancia registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la calificación urbanística otorgada.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuestas.»

Adoptado el acuerdo, la Ilma. Sra. Consejera de Fomento, señala que los puntos números 10 a 15 del orden del día, relativos resolución de Programas de Actuación Urbanizadora, son los que han motivado la urgencia de la convocatoria de la actual Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



**Acta 2/2015**

**10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR INDUSTRIAL PARQUE TECNOLÓGICO LINEAL, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NOBLEJAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 4/15 TO).**

A las 12:50 horas continúa el Ponente con la exposición del décimo punto del orden del día, indicando el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 22 de abril de 2015.

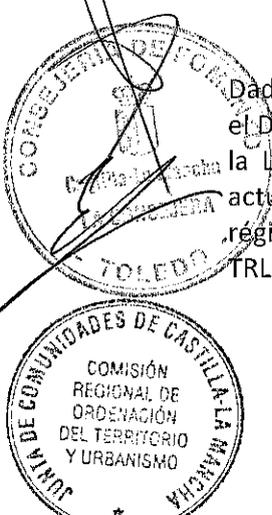
Finalizada la exposición, pregunta D. Emilio Díaz Bravo si se ha incautado la garantía del empresario, a lo que el Ponente responde que no se dice nada; señalando asimismo D. José Antonio Carrillo Morente que debe ser en un momento posterior, será en la tramitación municipal, cuando se proceda a la incautación, con la declaración de incumplimiento.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del PAU del Sector denominado "PARQUE TECNOLÓGICO LINEAL", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Noblejas (Toledo), cuyo agente urbanizador es "INDUSTRIALIZACIONES ESTRATÉGICAS, S.A.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 206, de la LCSP, en relación con lo dispuesto en el apartado 6º del artículo 196 del mismo Texto legal respecto de la demora de los plazos parciales, y por haber justificado el Ayuntamiento que el mantenimiento del referido PAU ocasionaría graves perjuicios para el interés público municipal; teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 22 de abril de 2015:

**Primera. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 18 de julio de 2008, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable a los PAU, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:



**Acta 2/2015**

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”*

Con base en dicho precepto, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, que actualmente está constituida por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 18 de julio de 2008, resulta aplicable a su extinción la normativa de contratación vigente en esa fecha, la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 4 de diciembre de 2014. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra regulado en el RAE, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que,



**Acta 2/2015**

antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 4 de diciembre de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de doce días hábiles a los interesados en el procedimiento, y se ha emitido informe técnico por parte del Director de Infraestructuras e informe jurídico por parte del Secretario-Interventor el 16 y el 27 de febrero de 2015, respectivamente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, en el punto 5º del Acuerdo Plenario de 4 de diciembre de 2014, se acuerda proceder a la suspensión de dicho plazo desde la solicitud de los informes preceptivos que deban ser emitidos por órganos distintos al Ayuntamiento hasta su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, concluyendo éste el 4 de septiembre de 2015.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

Dado que el urbanizador ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]”*

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en la LCSP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si queda acreditada la concurrencia de causas imputables al urbanizador que fundamenten la resolución de la adjudicación del PAU.



**Acta 2/2015**

El Acuerdo Plenario de fecha 4 de diciembre de 2014, por el que se inicia el expediente de resolución del PAU, se basa tanto en el informe técnico, de fecha 24 de noviembre de 2014, del Director de Infraestructuras del Ayuntamiento, como en el informe jurídico, de fecha 1 de diciembre de 2014, suscrito por el Secretario-Interventor. En el primero de ellos, se pone de manifiesto los incumplimientos contractuales en los que, a juicio del Director de Infraestructuras, ha incurrido el urbanizador.

Y es que, según dicho informe técnico, en la estipulación I, letra D1, del Convenio Urbanístico de 26 de febrero de 2009, las obras de urbanización del PAU debían ejecutarse en su totalidad en el plazo máximo de CINCO AÑOS desde el comienzo de las mismas, a pesar de que el urbanizador en el Proyecto de Urbanización presentó un Plan de Obra Detallado con un plazo de TREINTA Y SEIS MESES. Por tanto, teniendo en cuenta que el acta de replanteo se firmó el 20 de enero de 2011, el plazo de CINCO AÑOS concluiría el 20 de enero de 2016.

Sin embargo, en el referido informe técnico municipal, se señala que dichas obras se paralizaron en enero de 2012 con tan sólo un 3% de obra ejecutada, según el presupuesto del Proyecto de Urbanización, y que a fecha del informe (24 de noviembre de 2014), realizando una proyección a CINCO AÑOS de la planificación presentada por el urbanizador, debería haberse ejecutado más del 76% de las obras de urbanización, concluyendo que resulta *"absolutamente inviable"* ejecutar la totalidad de las obras en menos de 14 meses, presumiéndose *"razonablemente la imposibilidad técnica del cumplimiento del plazo previsto"*.

Esta afirmación la refuerza el hecho de que el propio urbanizador manifestó al Ayuntamiento que para poder ejecutar las obras de urbanización en el plazo previsto (enero de 2016) *"el plazo límite de inicio de la obra se situaría en enero de 2014, ya que el plazo de ejecución del proyecto se sitúa en 24 meses"*.

Ante tal situación, el Director de Infraestructuras apela en su informe a lo dispuesto en el apartado 6º del artículo 196 de la LCSP, en el que se reconoce a la Administración la opción de proceder a la resolución del contrato en el supuesto de que se produzca un incumplimiento de los plazos parciales por parte del contratista cuando la demora en su cumplimiento haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto formulan alegaciones diez propietarios y el urbanizador. Respecto de las alegaciones presentadas por los diez propietarios, todos salvo uno, el cual se opone a la resolución del PAU, coinciden en manifestar su preocupación sobre la situación jurídica en la que quedarán sus terrenos después de la resolución del PAU y en señalar la falta de información por parte del Ayuntamiento sobre los efectos y consecuencias que tendrá dicha resolución sobre las propiedades afectadas. Por su parte, el urbanizador manifiesta su oposición a la resolución del PAU, formulando una serie de alegaciones de las que, haciendo un breve resumen, cabe destacar:



**Acta 2/2015**

- Que no se ha cumplido el plazo total para ejecutar las obras de urbanización, por lo que no concurre causa de resolución, careciendo, por tanto, de motivación el acto por el que se inicia el expediente.
- Que existe causa de fuerza mayor, cual es la crisis económica que viene padeciendo en los últimos años el sector inmobiliario, que le ha impedido ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos.
- Que el importe de obra ejecutada es mayor que el indicado en el informe técnico municipal de 24 de noviembre de 2014.
- Que existe la posibilidad de que se conceda una prórroga del plazo de ejecución material del PAU, puesto que la crisis económica es una causa excepcional que justifica su concesión.

Mediante informe técnico municipal de fecha 16 de febrero de 2015, emitido por el Director de Infraestructuras, y mediante informe jurídico de fecha 27 de febrero, emitido por el Secretario-Interventor, se contesta a las alegaciones planteadas por los interesados, aclarándose alguna de las cuestiones planteadas por los propietarios y no estimándose ninguna de las alegaciones formuladas por el urbanizador. De forma breve, pasaremos a exponer las razones por las que se desestiman las alegaciones del urbanizador, concluyendo, por tanto, la procedencia de continuar el expediente de resolución del PAU:

- Que el urbanizador ha incurrido en demora en el cumplimiento de los plazos parciales previstos en el Plan de Obras del Proyecto de Urbanización del PAU por causas a él imputables, y que dicho retraso permite presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total, por lo que el acto de inicio del expediente de resolución del PAU quedó suficientemente motivado.
- Que la crisis económica no se puede considerar causa de fuerza mayor, puesto que los supuestos de fuerza mayor aparecen tasados en el artículo 214.2 de la LCSP, no figurando tal circunstancia entre los mismos, sino que es una contingencia que el urbanizador debe asumir en virtud del principio de riesgo y ventura.
- Que, tras realizar un exhaustivo análisis sobre las obras de urbanización llevadas a cabo, procede ratificar el informe técnico anterior en el que se hace constar un porcentaje de obra ejecutada del 3%.
- Que no cabe conceder prórrogas, puesto que el artículo 197 de la LCSP exige que el retraso en el cumplimiento de los plazos se produzca por motivos no imputables al contratista, y éste no es el caso.

Examinado el expediente municipal remitido, se comprueba que es cierto que el plazo total de CINCO AÑOS establecido en el Convenio Urbanístico de 26 de febrero de 2009 para ejecutar la totalidad de las obras de urbanización aún no ha concluido, puesto que dicho plazo concluye el 20 de enero de 2016, si bien, ha quedado justificado en el informe técnico municipal de 24 de noviembre de 2014 que el urbanizador ha incurrido en demora respecto de los plazos parciales previstos en el Plan de Obras del Proyecto de Urbanización del PAU, y que dicho retraso permite presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total, siendo el referido incumplimiento imputable al mismo, quedando probado por parte del Ayuntamiento que no ha actuado con la diligencia debida que se le exige a un contratista en el cumplimiento de sus



**Acta 2/2015**

obligaciones y sin que proceda considerar la crisis económica y financiera que afecta al sector inmobiliario causa exoneradora de su responsabilidad.

Dicho incumplimiento por parte del urbanizador encaja en la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 206 de la LCSP *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista"*, dentro de la cual deben entenderse incluidos no sólo los plazos totales sino también los plazos parciales, siempre y cuando, en el caso de estos últimos, se dé alguno de los dos supuestos contemplados en el apartado 6º del artículo 196 de la LCSP, es decir, o bien que esté prevista dicha posibilidad de resolución en los pliegos, o bien que su incumplimiento haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total, quedando justificado en el presente caso que se da el segundo supuesto.

Por todo ello, se considera que queda acreditada la concurrencia de la referida causa de resolución imputable al urbanizador, sin que los motivos en los que se fundamentó el Ayuntamiento para iniciar el expediente de resolución de la adjudicación del PAU hayan quedado desvirtuados por las alegaciones presentadas por el urbanizador.

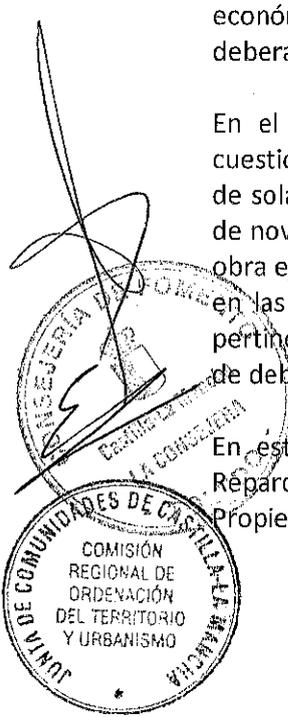
A todo lo anterior se ha de añadir que han transcurrido casi siete años desde la adjudicación del PAU sin que éste se haya ejecutado, ante lo cual el Ayuntamiento ha manifestado que mantener el PAU por más tiempo produciría graves perjuicios al interés público municipal (fuertes inversiones en infraestructuras exteriores, no poder ofertar ese suelo industrial, no poder comercializar el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al municipio, no poder poner a disposición de los ciudadanos las zonas verdes y las dotaciones públicas, etc.), por lo que, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**Quinta. Efectos de la resolución.**

El artículo 125 de la LOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que según el informe técnico municipal de 24 de noviembre de 2014 ninguna parcela del sector alcanza la condición de solar y hay un 3% de obra ejecutada. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

En este punto, procede efectuar una serie de consideraciones respecto del Proyecto de Reparcelación, cuyas parcelas resultantes ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, y es que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 del TRLOTAU:



Acta 2/2015

*“1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.”*

Es decir, es una operación urbanística estrechamente vinculada a la ejecución material de una actuación urbanizadora, erigiéndose el Proyecto de Reparcelación, en el caso concreto de los PAU, en un instrumento para la justa de distribución de beneficios y cargas, mediante el cual el urbanizador recibe su retribución (en terrenos o en dinero) por haber cumplido sus obligaciones contractuales esenciales - que consisten en ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del PAU - los demás propietarios reciben sus parcelas en proporción a sus derechos y el Ayuntamiento recibe las cesiones correspondientes.

En el presente supuesto, como ha quedado acreditado en el expediente municipal, el urbanizador no ha cumplido satisfactoriamente el objeto del contrato (ejecutar las obras de urbanización del PAU) y, precisamente por ese motivo, se le está tramitando el expediente de resolución del PAU. Por ello, si el Ayuntamiento no tiene previsto en un plazo cierto acordar una nueva programación de los terrenos o ejecutar la urbanización por gestión directa, no parece que tenga sentido que se conserve el Proyecto de Reparcelación en virtud del cual se adjudican al urbanizador parcelas en concepto de retribución, como tampoco tiene sentido que se le ceda al Ayuntamiento una parcela en concepto de cesión del 10%, básicamente porque esa realidad jurídica que consta inscrita en el Registro de la Propiedad no va a coincidir con la realidad física de los terrenos (para lo cual sería necesario que esos terrenos adquirieran la condición de solar) durante un tiempo incierto, lo cual también puede suponer un impedimento para el ejercicio de los derechos de propiedad que corresponden a los titulares de los terrenos.

Por las razones expuestas, si el Ayuntamiento finalmente decide que no procede acordar una nueva programación de los terrenos ni ejecutar la urbanización por gestión directa, se considera conveniente y oportuno dejar sin efecto la reparcelación, para lo cual debería tramitar el correspondiente procedimiento con tal objeto.

Además de estos efectos del TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 de la LCSP, cuyo apartado 4º dice *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada”*. En tanto que, como ya se ha señalado en la consideración cuarta del presente acuerdo, ha quedado acreditado en el expediente municipal que la causa de resolución es imputable al urbanizador, procede indemnizar al Ayuntamiento por los daños y perjuicios ocasionados.



**Acta 2/2015**

Por último, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

*“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento, en su caso, deberá sustanciarse por parte del Ayuntamiento en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

**11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁMBITO DENOMINADO “EL VERGEL”, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 23/14 TO).**

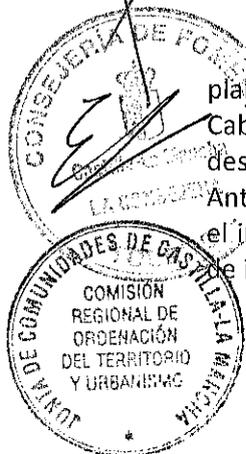
A las 13:00 horas, sale de la Sala de Juntas D. Jesús Pintado Manzaneque, y continúa como Ponente D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde con la exposición del punto décimo primero del orden del día, indicando el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 27 de abril de 2015, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

Finalizada la exposición, pregunta D. Emilio Díaz Bravo si con la resolución del PAU, se pasa a reclasificar el suelo como rústico, a lo que responde la Ponente indicando que resolución de Programas con Plan Parcial de Mejora no afectan al planeamiento, éste no queda derogado, sigue vigente (además, se cuenta con POM en tramitación).

Por su parte, D. Gerardo Morales Carrión recuerda en materia de legislación ambiental que si no se inician las obras, las resoluciones estarían caducadas y habría que iniciar nuevamente los trámites con la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Asimismo, D. José Antonio Carrillo Morente pregunta a D. Fernando Acedo-Rico Henning, sobre si se da el caso de proyecto de reparcelación que se deinscriban, a lo que responde que no. Entiende, por su parte, la Ponente que debería dejarse sin efecto, y D. Fernando indica que debería presentarse solicitud formal de cancelación de la inscripción registral.

D. Ángel Sánchez Fernández pregunta sobre cómo se recoge la clasificación del suelo en el plan, a lo que la Ponente indica que es suelo urbanizable. Y a la pregunta de D. Serapio Cabañas Páez sobre si el acuerdo de resolución del PAU afectaría al planeamiento de desarrollo, señala la Ponente que el planeamiento no se ve afectado, sigue vigente. Y D. José Antonio Carrillo Morente indica que el planeamiento no se cae, sí la ejecución (se ve afectado el instrumento de ejecución) y, con ello, el proyecto de reparcelación cae y su procedimiento de inscripción registral.



Acta 2/2015

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del PAU del ámbito denominado “EL VERGEL”, de suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas (Toledo), cuyo agente urbanizador es “NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al quedar acreditada la concurrencia de las causas de resolución previstas en las letras e) y g) del artículo 206 de la LCSP, y al no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable continuar con el referido PAU; teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas expresamente en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, de fecha 27 de abril de 2015:

Primera. Régimen jurídico aplicable.

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 22 de diciembre de 2008, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable a los PAU, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”*

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

*“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”*



**Acta 2/2015**

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "*se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior*".

Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2008, resulta aplicable a su extinción la normativa de contratación vigente en esa fecha, la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 13 de noviembre de 2014. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bargas se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 13 de noviembre de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han emitido,



**Acta 2/2015**

con fecha 18 de diciembre de 2014, sendos informes técnico y jurídico, el primero, sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, y el segundo, sobre las causas de resolución de la adjudicación del PAU.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, el 27 de febrero de 2015 el Ayuntamiento ha adoptado un acuerdo por el que suspende dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC), concluyendo éste el día 13 de agosto de 2015.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

Dado que el urbanizador ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, resulta preceptivo recabar el referido dictamen.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]”*

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en la LCSP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento, en particular, del informe jurídico de 18 de diciembre de 2014, se constata que las causas en las que se basa para fundamentar el inicio del expediente de resolución del PAU son dos *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista”* y *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales*



**Acta 2/2015**

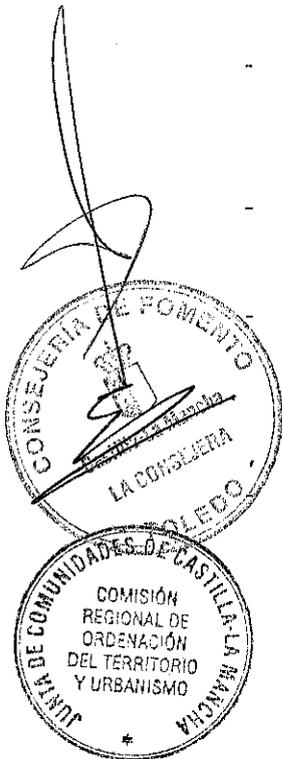
*esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato*", sendas causas previstas respectivamente en las letras e) y g) del artículo 206 de la LCSP, toda vez que el urbanizador ha incumplido el plazo de VEINTICUATRO MESES previsto en la cláusula primera, letra G), del Convenio Urbanístico de 2 de marzo de 2010, para finalizar las obras de urbanización del PAU, sin que éstas se hayan llegado siquiera a iniciar, según informe técnico municipal emitido igualmente el 18 de diciembre de 2014.

Durante el trámite de audiencia han presentado alegaciones ocho propietarios de los terrenos del PAU, entre los que figura SAREB como propietario mayoritario, y el urbanizador. Ninguno de los propietarios que formulan alegaciones se opone al inicio del expediente de resolución del PAU, solicitando la mayor parte que les sean restituidos los terrenos edificables que cedieron al urbanizador como pago de los gastos de urbanización del PAU y que se proceda a ejecutar el aval depositado por el urbanizador, y SAREB, en concreto, que se inicie expediente de daños y perjuicios. Por su parte, el urbanizador manifiesta expresamente su oposición a dicha resolución, formulando una serie de alegaciones, de las que, de forma breve, cabe destacar las siguientes:

- Que en octubre de 2014 han solicitado al Ayuntamiento mantener reuniones para tratar la posible reordenación del PAU.
- Que, antes del vencimiento del plazo de ejecución del PAU, solicitaron una prórroga de cuatro años sin que dicha solicitud haya sido contestada por el Ayuntamiento, por lo que consideran que debe entenderse otorgada por silencio administrativo positivo y, en consecuencia, al estar dentro de plazo, no existe incumplimiento, siendo el acto de inicio del expediente nulo de pleno derecho al tener un contenido imposible.
- Que, al haberse fusionado por absorción la empresa "CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXA GALICIA, S.L.", la cual ostentaba la condición de agente urbanizador, en la empresa "NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, S.L.", el acuerdo de inicio del expediente incurre asimismo en nulidad de pleno derecho al tener un contenido imposible al no existir la mercantil "CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXA GALICIA, S.L." como persona jurídica.
- Que no hay incumplimiento culpable por parte del urbanizador, puesto que la supuesta inactividad está motivada por la crisis económica y financiera que está afectando gravemente al sector inmobiliario, por lo que no procede la incautación de la garantía.
- Que las preceptivas autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo se concedieron por el plazo de un año, el cual se cumplió en el año 2009, fecha en la que aún no se había suscrito el Convenio Urbanístico.

Que "NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, S.L.", por imperativo legal, tuvo que transmitir a SAREB, con fecha 21 de diciembre de 2012, las fincas del PAU que eran de su titularidad, y que dicha alteración en la titularidad del propietario mayoritario sumada a la grave situación económica y financiera del sector inmobiliario es lo que le llevó a solicitar la prórroga del plazo de ejecución material del PAU.

Que se ha visto obligada a adquirir el suelo del PAU propiedad del urbanizador originario "PROMOCIONES GONZÁLEZ, S.A.", teniendo que asumir, asimismo, la condición de agente urbanizador, que, posteriormente, se ha visto obligada a ceder los



**Acta 2/2015**

activos a SAREB, rechazando SAREB la condición de agente urbanizador, por lo que no existe culpabilidad alguna por parte de "NCG".

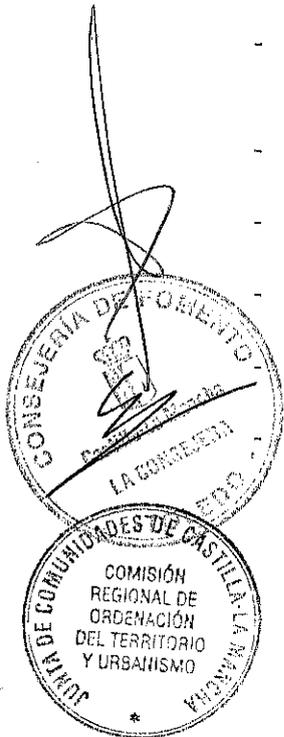
- Que ha concurrido causa de fuerza mayor, cual es la grave crisis económica y financiera.
- Que la resolución del PAU es una medida límite y que existen otras opciones, como puede ser la novación y modificación del contrato, basándose en que las circunstancias que concurrían en el momento en que se adjudicó el PAU han variado sustancialmente.
- Que no existen causas justificadas de interés público para que el Ayuntamiento declare la resolución del PAU.
- Que, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, se acuerde la suspensión temporal de la ejecución del PAU por un plazo de dos años.
- Que el acto de aprobación y adjudicación del PAU es nulo.
- Que, en caso de que prospere la resolución del PAU, se proceda a la devolución del importe de 133.730,00 € que el urbanizador abonó al Ayuntamiento con destino a pagar la depuración de aguas residuales "EL VERGEL", en cumplimiento de un Convenio Marco suscrito con tal objeto.

Mediante informe jurídico municipal, de fecha 26 de febrero de 2015, emitido por la Secretaria del Ayuntamiento, se desestiman todas las alegaciones formuladas por el urbanizador, en los términos siguientes:

- Que no cabe entender concedida la prórroga por silencio positivo, en tanto que hay una falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido y de los presupuestos básicos y esenciales para la obtención de prórroga por silencio.
- Que no consta en el expediente escritura pública que acredite la fusión por absorción de "CXG" por la empresa "NGC", pero que, no obstante, la presentación de alegaciones por parte de "NGC" subsana la deficiencia.
- Que no hay un simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del PAU, puesto que ni siquiera se han iniciado las obras, y que no resulta admisible apelar a la crisis económica dos meses antes de concluir el plazo de ejecución del mismo.
- Que si bien las autorizaciones concedidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo caducaron, ello no es impedimento para obtener una nueva autorización.
- Que tramitar una modificación sustancial afectaría al principio de libre concurrencia que debe regir todo procedimiento de contratación.
- Que el acuerdo de inicio del expediente se adopta atendiendo al interés público municipal.

Que no procede la suspensión de la ejecutividad del acto de inicio del expediente, en tanto que carece de fuerza ejecutiva.

Que no se valoran las alegaciones relativas a la nulidad del PAU ni a la devolución del importe abonado para costear la depuración de aguas residuales de "EL VERGEL", en tanto que nada tienen que ver con el expediente de resolución del PAU.

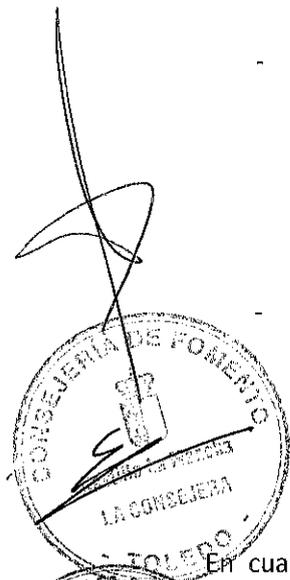


Acta 2/2015

Por nuestra parte, en cuanto a las alegaciones del urbanizador procede formular las siguientes consideraciones:

- Que conceder o no la prórroga es una potestad discrecional que le corresponde al órgano de contratación (Ayuntamiento), el cual deberá ejercerla justificando la concurrencia de causas excepcionales que la motiven, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b) del TRLOTAU, y ponderando lo que sea más conveniente para el interés público del municipio, si proseguir con la ejecución del PAU o proceder a la resolución de su adjudicación, siendo, por tanto, el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, un acto administrativo de trámite que tiene por objeto verificar el cumplimiento de los requisitos tanto formales (plazo, tramitación, etc.) como materiales (causas excepcionales que justifican la prórroga) para su concesión.
- Que, según Jurisprudencia del Tribunal Supremo (véase la STS de 28 de febrero de 2007), no procede considerar concedida la prórroga por silencio administrativo positivo en aplicación del artículo 43.2 de la LRJAP y PAC, toda vez que la petición de prórroga no inicia un procedimiento independiente a solicitud de interesado, sino que se inserta en un procedimiento iniciado de oficio por la Administración, como es el del contrato, siendo tal petición una mera incidencia en su ejecución, que debe resolverse en el propio seno del expediente de contratación, por lo que la consecuencia del silencio para el administrado es poder considerar desestimada su solicitud.
- Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.2 de la LRJAP y PAC, el defecto de forma en la notificación del acto de inicio del expediente a "CXG" en lugar de a "NCG", sucesora a título universal de todos los bienes, derechos y obligaciones de la primera, no determina la anulabilidad del acto en tanto que dicho acto no carecía de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin ni ha dado lugar a indefensión de los interesados, como lo prueba el hecho de que "NCG" ha podido formular, en su condición de agente urbanizador, las alegaciones que ha estimado oportunas en el plazo concedido a tal fin.
- Que en diciembre de 2008, fecha en la que se adjudicó el PAU, ya había estallado la burbuja inmobiliaria, y que en marzo de 2010, fecha en la que se formalizó el PAU con la firma del Convenio Urbanístico, la crisis económica y financiera había afectado ya, y seguía afectando muy gravemente, al sector inmobiliario, por lo que no procede apelar a dicha crisis como causa exoneradora de la responsabilidad del urbanizador, ni apelar al principio "*rebus sic stantibus*", puesto que tales circunstancias ya concurrían en el momento de la adjudicación y formalización del PAU.
- Que no procede tramitar la solicitud de suspensión temporal de la ejecución del PAU fundamentándose en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, puesto que para ello es necesario que no haya vencido el plazo de ejecución material del mismo y, en el presente caso, el plazo venció en febrero de 2014.

En cuanto al expediente municipal tramitado hasta el momento por el Ayuntamiento, se comprueba que la cláusula primera del Convenio Urbanístico de 2 de marzo de 2010 establecía



**Acta 2/2015**

que las obras de urbanización debían iniciarse a partir de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando la aprobación del Proyecto Urbanización se hubiese publicado, fijándose un plazo máximo de ejecución de VEINTICUATRO MESES desde su inicio, determinado por la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dado que el Proyecto de Urbanización se publicó en el B.O.P. de Toledo el 29 de abril de 2010 y que el Proyecto de Reparcelación se inscribió en el Registro de la Propiedad en febrero de 2012, el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES para ejecutar las obras concluyó en febrero de 2014, constatándose, a la vista del informe técnico municipal de 18 de diciembre de 2014, que en esa fecha no se habían iniciado ningún tipo de obras en el ámbito de actuación del PAU, lo cual lleva a poder afirmar que se ha producido no ya una demora, es decir, un mero incumplimiento de los plazos, que también, sino, al no haberse iniciado siquiera las obras, un evidente incumplimiento de la obligación esencial de todo urbanizador, cual es ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del ámbito del PAU.

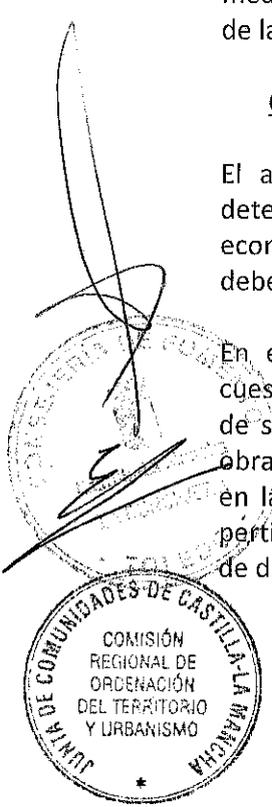
Por tanto, ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que el urbanizador ha incurrido en las causas de resolución previstas en las letras e) y g) del artículo 206 de la LCSP, *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista”* y *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato”*, respectivamente, en las que se fundamentaba el acuerdo de inicio del expediente, siendo imputables al urbanizador, sin que proceda considerar en este caso la crisis económica y financiera causa exoneradora de su responsabilidad, y sin que la concurrencia de dichas causas ni su imputabilidad hayan quedado desvirtuadas por las alegaciones formuladas por el mismo.

A todo ello se ha de añadir que han transcurrido más de seis años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha justificado la concurrencia de un interés público municipal preponderante que haga aconsejable su continuación. En consecuencia, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**Quinta. Efectos de la resolución.**

El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).



**Acta 2/2015**

En este punto, procede efectuar una serie de consideraciones respecto del Proyecto de Reparcelación, cuyas parcelas resultantes ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, y es que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 del TRLOTAU:

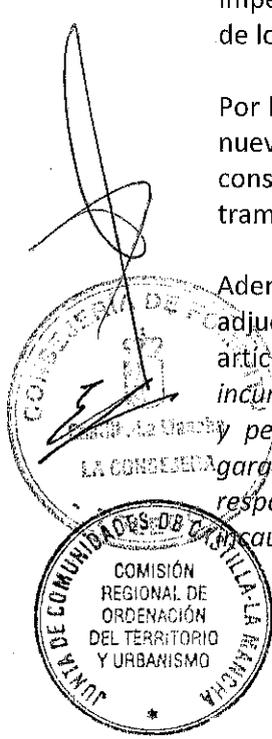
*"1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos."*

Es decir, es una operación urbanística estrechamente vinculada a la ejecución material de una actuación urbanizadora, erigiéndose el Proyecto de Reparcelación, en el caso concreto de los PAU, en un instrumento para la justa de distribución de beneficios y cargas, mediante el cual el urbanizador recibe su retribución (en terrenos o en dinero) por haber cumplido sus obligaciones contractuales esenciales - que consisten en ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del PAU - los demás propietarios reciben sus parcelas en proporción a sus derechos y el Ayuntamiento recibe las cesiones correspondientes.

En el presente supuesto, como ha quedado acreditado en el expediente municipal, el urbanizador no ha cumplido satisfactoriamente el objeto del contrato (ejecutar las obras de urbanización del PAU) y, precisamente por ese motivo, se le está tramitando el expediente de resolución del PAU. Por ello, si el Ayuntamiento no tiene previsto en un plazo cierto acordar una nueva programación de los terrenos o ejecutar la urbanización por gestión directa, no parece que tenga sentido que se conserve el Proyecto de Reparcelación en virtud del cual se adjudican al urbanizador parcelas en concepto de retribución, como tampoco tiene sentido que se le ceda al Ayuntamiento una parcela en concepto de cesión del 10%, básicamente porque esa realidad jurídica que consta inscrita en el Registro de la Propiedad no va a coincidir con la realidad física de los terrenos (para lo cual sería necesario que esos terrenos adquirieran la condición de solar) durante un tiempo incierto, lo cual también puede suponer un impedimento para el ejercicio de los derechos de propiedad que corresponden a los titulares de los terrenos.

Por las razones expuestas, si el Ayuntamiento finalmente decide que no procede acordar una nueva programación de los terrenos ni ejecutar la urbanización por gestión directa, se considera conveniente y oportuno dejar sin efecto la reparcelación, para lo cual debería tramitar el correspondiente procedimiento con tal objeto.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 de la LCSP, cuyo apartado 4 dice *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía cautada"*. En tanto que, como ya se ha señalado en la consideración cuarta del presente



**Acta 2/2015**

acuerdo, ha quedado acreditado en el expediente municipal que las causas de resolución son imputables al urbanizador, procede indemnizar al Ayuntamiento por los daños y perjuicios ocasionados.

Por último, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

*“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento, en su caso, deberá sustanciarse por parte del Ayuntamiento en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

**12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 6 “DEHESA BOYAL” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCLER (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 1/15 TO).**

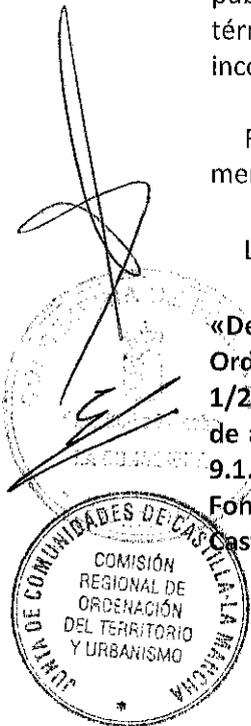
A las 13:20 horas continúa la Ponente con la exposición del punto décimo segundo del orden del día, indicando el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 26 de mayo de 2015, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

En relación con la garantía señala D. José Antonio Carrillo Morente que es una cuestión municipal, a lo que señala la Ponente que el problema es que en el apartado efectos sobre garantías se hacen observaciones sobre la legislación de contratos de las Administraciones públicas, siendo el informe de la Comisión preceptivo y no vinculante, aunque la ley la exige en términos imperativos, y señalando D. Emilio Díaz Bravo que le parece correcto que se incorpore lo de la garantía, pero después decide el Ayuntamiento.

Finalmente, la Ilma. Sra. Consejera de Fomento señala que en el Acuerdo a adoptar se haga mención al Ayuntamiento de que se atenga a lo dispuesto en la Ley en materia de garantía.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,



**Acta 2/2015**

acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del PAU del Sector 6 "DEHESA BOYAL", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Yuncler (Toledo), cuya condición de agente urbanizador la ostentan las mercantiles "DIMENSIONA PENINSULAR, S. L." y "DESARROLLOS INMOBILIARIOS YUNCLER, S.L.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111, del TRLCAP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU; haciendo mención al Ayuntamiento de que atenga a lo dispuesto en la Ley en materia de garantía, y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 26 de mayo de 2015:

**Primera. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 29 de junio de 2005, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable a los PAU, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

*"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas."*

Con base en dicho precepto, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, que actualmente está constituida por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de junio de 2005, resulta aplicable a su extinción la normativa de contratación vigente en esa fecha, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 4 de marzo de 2015. En la actualidad, dicho



**Acta 2/2015**

procedimiento se encuentra regulado en el RAE, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

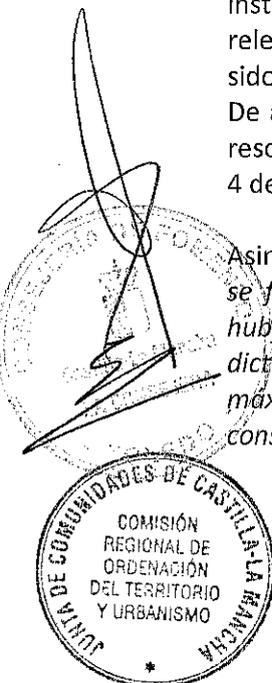
Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha iniciado el procedimiento por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 4 de marzo de 2015) y se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a las mercantiles que ostentan la condición de agente urbanizador del PAU y a los propietarios de la totalidad de las parcelas. Se aprecia, sin embargo, que tanto el informe técnico municipal como el informe jurídico municipal se han emitido con fecha 26 de febrero de 2015, es decir, con anterioridad al acuerdo de inicio del expediente, cuando el artículo 114.2 del RAE determina que se deben emitir durante la fase de instrucción del procedimiento. Este defecto de forma en la tramitación no tiene mayor relevancia jurídica, toda vez que cabe presumir que el contenido de dichos informes hubiese sido el mismo si se hubieran emitido con posterioridad al acuerdo de inicio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, así pues, concluye el 4 de septiembre de 2015.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*.



**Acta 2/2015**

Dado que el urbanizador no ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, no resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE "El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]"

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si queda acreditada la concurrencia de causa que fundamente la resolución de la adjudicación del PAU.

Aunque el Acuerdo Plenario de 4 de marzo de 2015, no lo dice expresamente, cabe interpretar que dicho acuerdo se basa tanto en el informe de los Servicios Técnicos municipales como en el informe jurídico del Secretario del Ayuntamiento, ambos de fecha 26 de febrero de 2015, para iniciar el expediente de resolución del PAU. El informe emitido por los Servicios Técnicos municipales manifiesta que:

- No consta que se haya presentado el Proyecto de Urbanización del sector en el plazo que fijaba la estipulación 4 del Convenio Urbanístico de 17 de noviembre de 2006, que era un plazo no superior a tres meses desde la firma de dicho convenio.
- Girada visita de inspección al sector, no ha llegado a ejecutarse ninguna clase de actuación, transcurridos más de siete años desde la suscripción del convenio.
- Consideran procedente la resolución del PAU por incumplimiento de los plazos de ejecución.

Por su parte, el informe jurídico municipal hace constar que "Hasta la fecha no ha tenido lugar ni la presentación del proyecto de urbanización, ni ninguna de las otras obligaciones asumidas por el agente urbanizador en el referido convenio."

Según certificado emitido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, con fecha 23 de abril de 2015, transcurrido el trámite de audiencia concedido al efecto, ninguno de los interesados ha formulado alegaciones en relación con el acuerdo de inicio.



**Acta 2/2015**

Así pues, mediante los referidos informes municipales ha quedado acreditado que el urbanizador no ha presentado el Proyecto de Urbanización del sector en el plazo previsto en la estipulación 4 del Convenio Urbanístico de 17 de noviembre de 2006, plazo que concluyó el 17 de febrero de 2007, es decir, hace más de 8 años.

La presentación del Proyecto de Urbanización debe considerarse una obligación contractual esencial del urbanizador, en la medida en que sin la aprobación de ese instrumento resulta imposible técnica, material y jurídicamente acometer las obras de urbanización del sector, que es el objeto principal del PAU.

En tanto que en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, figura como causa de resolución del contrato "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales", se considera que queda acreditada la concurrencia de la referida causa de resolución siendo imputable la misma al agente urbanizador.

A todo lo anterior se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido casi diez años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado justificado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

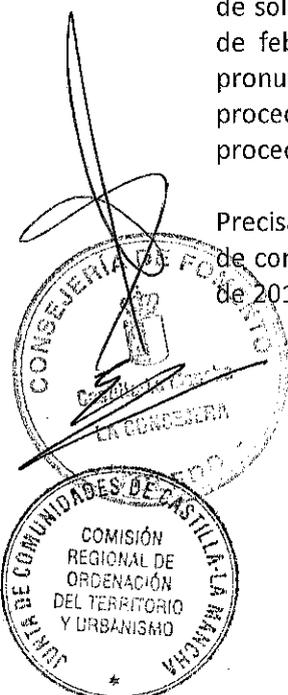
**Quinta. Efectos de la resolución.**

El artículo 125 de la LOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que, según el informe técnico municipal de 26 de febrero de 2015, ni siquiera se han iniciado las obras. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Precisamente, en relación con los efectos de la resolución del PAU, procede efectuar una serie de consideraciones respecto del contenido del punto 2º del Acuerdo del Pleno de 4 de marzo de 2015, por el que se inicia el expediente, en el que se dice:

*"2º) Esta resolución implicará la nulidad del Convenio urbanístico y del proyecto de reparcelación del sector. En virtud de ello, el urbanizador se ocupará de retrotraer aquellas actuaciones que se han efectuado en virtud de estos instrumentos, especialmente de la rectificación de las inscripciones de las parcelas incluidas en el ámbito de este sector."*



Acta 2/2015

Bien, en primer lugar, se ha de precisar que no estamos ante ningún supuesto de nulidad, puesto que no consta en el expediente que incurran en causa de nulidad ninguno de los dos instrumentos, ni el Convenio Urbanístico ni el Proyecto de Reparcelación. De lo que se trata, por tanto, es de dejar sin efecto ambos instrumentos. En el caso del convenio, la cuestión está clara ya que, en tanto que es el documento que formaliza la adjudicación del PAU y regula las obligaciones y deberes que corresponden a ambas partes, va de suyo que si se rescinde la relación contractual entre el Ayuntamiento y el urbanizador, declarándose la extinción del PAU, desaparece el convenio, el cual, al fin y al cabo es el contrato del PAU.

Cuestión totalmente distinta es la validez y eficacia de los Acuerdos Plenarios, de 7 de junio de 2007 y de 2 de diciembre 2009, por los que se aprueba y se subsana, respectivamente, el Proyecto de Reparcelación del sector, cuyas parcelas resultantes, además, ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad. Y es que la reparcelación no queda sin efecto de forma automática como consecuencia de la resolución de la adjudicación de un PAU, sino que, una vez cancelada la programación, si el Ayuntamiento considera oportuno y conveniente dejar sin efecto la reparcelación, deberá tramitar el correspondiente procedimiento con tal objeto. Posteriormente, se llevarán a cabo las actuaciones necesarias para hacer constar en el Registro de la Propiedad la nueva situación de las parcelas afectadas.

Además de estos efectos del TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º dice *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”*.

Sobre la incidencia de este precepto, procede remitirse aquí a la doctrina enunciada por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, quien ha señalado en algunos de sus dictámenes -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-: *«Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1.103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”*. En resumen, esta doctrina permite moderar, en los casos de culpa o negligencia, la extensión y límites de la responsabilidad contractual.

Precisamente, respecto de la garantía, el Acuerdo Plenario de 4 de marzo de 2014 se pronuncia en los siguientes términos en su punto 3º:



**Acta 2/2015**

*“3º) Entendiendo que, salvo lo dispuesto en el punto anterior, no ha existido perjuicio alguno ni para la Administración ni para los agentes urbanizadores ni para los propietarios del suelo afectado, no se entiende exista compensación alguna que realizar, por lo que en cuanto se corrija la situación registral de las parcelas afectadas, se procederá a la devolución del aval.”*

Se observa que el Ayuntamiento justifica su decisión de devolver la garantía en que el incumplimiento contractual del urbanizador no ha ocasionado daños. Sin embargo, atendiendo al tenor literal del apartado 4º del artículo 113 del TRLCAP, en caso de incumplimiento culpable del contratista, debe incautarse la garantía, independientemente de que se hayan producido daños o no. Otra cosa es que se pueda moderar su alcance.

Así pues, dado que en el presente supuesto el Ayuntamiento ha probado la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte de las mercantiles que ostentan la condición de agente urbanizador, sin que dichas mercantiles hayan acreditado durante el plazo de alegaciones concedido al efecto la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad, no se entiende justificada la devolución total de la garantía, procediendo tan sólo, a nuestro juicio, moderar la incautación de la misma.»

**13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP PP 93 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLTAU (EXP. RES. PAU 2/15 GU).**

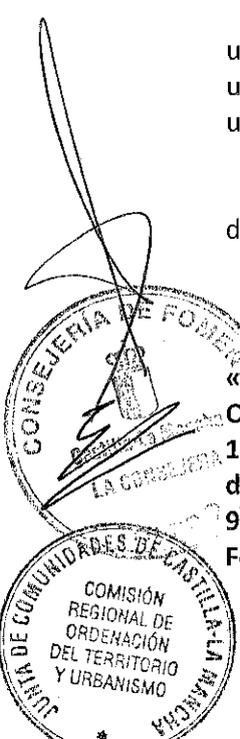
A las 13:30 horas continúa la Ponente con la exposición del punto décimo tercero del orden del día, indicando el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 12 de mayo de 2015, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

D. Emilio Díaz Bravo señala que le preocupa el destino de la garantía a obras de urbanización, y no sólo a rehabilitación, dado que se deja en cierto modo desprovista a la urbanización, debiendo dar solución de esta cuestión en informe respecto de las obras de urbanización que quedan pendientes.

Siendo las 13:40 horas sale de la Sala de Juntas D. José García de la Torre Izquierdo, antes de la adopción del acuerdo.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

**«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de**



**Acta 2/2015**

Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del PAU del Sector SP PP 93 "ESTACIÓN DEL AVE", del PGOU de Guadalajara, cuyo agente urbanizador es "REYAL URBIS, S.A.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al haber quedado acreditado en el expediente el incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales por parte del urbanizador, constituyendo ello causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP, y por haber justificado el Ayuntamiento la existencia de un interés público preponderante que hace aconsejable la resolución del referido PAU; teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 12 de mayo de 2015:

**Primera. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 4 de marzo de 2005, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable se estará a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

*"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas."*

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

*"La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador."*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas actualmente constituida por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del mencionado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor (y a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que refunde), "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2005, resulta aplicable a su extinción la normativa de contratación vigente en esa fecha, el Real Decreto Legislativo



**Acta 2/2015**

2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 5 de diciembre de 2014, siéndole aplicable, por tanto, el procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del TRLOTAU, que es el que está en vigor actualmente.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los siguientes trámites: el expediente se ha iniciado por el Pleno del Ayuntamiento (Acuerdo de fecha 5 de diciembre de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados en el expediente, se ha emitido informe jurídico, con fecha 16 de febrero de 2015, por parte de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras, y constan cuatro informes técnicos, dos anteriores al acuerdo de inicio del expediente de resolución del PAU (13 de junio y 19 de diciembre de 2013) y dos posteriores a dicho acuerdo (13 de febrero de 2015).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, el 5 de mayo de 2015 la Junta de Gobierno Local ha adoptado un acuerdo por el que suspende dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de



**Acta 2/2015**

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC), concluyendo éste el día 5 de septiembre de 2015.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

Dado que el urbanizador ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, resulta preceptivo recabar el referido dictamen.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.”* Asimismo, se dispone que *“El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.”*

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se regirá en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio. Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concorra, si éstas son imputables al urbanizador.

El informe jurídico municipal, de fecha 21 de noviembre de 2014, que sirve de motivación al Acuerdo Plenario de 5 de diciembre de 2014, por el que se inicia el expediente de resolución del PAU, fundamenta su propuesta en dos causas de resolución:

*“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”,* causa prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, en tanto que considera que el urbanizador no ha cumplido las obligaciones a las que se comprometió en el PAU en el plazo fijado para ello, en concreto, ejecutar la totalidad de las obras de urbanización interiores del sector y llevar a cabo la rehabilitación del “Poblado de Villaflores”.

*“La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento”,* causa prevista en la letra b) del artículo 111 del TRLCAP, puesto que la



**Acta 2/2015**

mercantil "REYAL URBIS, S.A." ha sido declarada en concurso voluntario de acreedores mediante Auto de 4 de marzo de 2013, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

Durante el trámite de audiencia, el urbanizador manifiesta su oposición a la resolución del PAU, formulando una serie de alegaciones de las que, haciendo un breve resumen, cabe destacar:

- Que las obras de urbanización interiores del sector están ejecutadas en un 88,44%.
- Que para la completa finalización de las obras de urbanización es necesario aprobar el PEI Exterior relativo a la Red de Abastecimiento de Agua del sector, y que el Ayuntamiento ha denegado la aprobación de dicho PEI basándose en la falta de presentación por parte del urbanizador de documentación ambiental, cuando es el propio Ayuntamiento, y no el urbanizador, el que tendría, en su caso, que haberla presentado.
- Que solicitó una prórroga del plazo de ejecución material del PAU y que, tras diversas incidencias en su tramitación, el Ayuntamiento se la ha denegado sin motivación ni justificación.
- Que no procede iniciar expediente para la resolución del PAU cuando no es posible ejecutar las obras de urbanización del PAU sin el PEI Exterior aprobado por incumplimientos del Ayuntamiento, incurriendo éste en arbitrariedad y abuso de derecho.
- Que el incumplimiento del plazo previsto para ejecutar el PAU se ha debido a la inactividad del Ayuntamiento tanto en el expediente de aprobación del PEI como en el de la prórroga, no siendo responsable el urbanizador de que dicho plazo haya concluido sin haberse ejecutado en su totalidad el PAU.
- Que el acuerdo de inicio del expediente de resolución del PAU es nulo de pleno derecho por infringirse todos los procedimientos legalmente establecidos.

La entidad avalista, por su parte, no se opone a que se inicie un procedimiento para resolver el PAU, pero sí se opone, en definitiva, a que en el apartado segundo del Acuerdo Plenario, por el que se inicia el expediente de resolución, se ratifique el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 4 de julio de 2013, que ordenaba ejecutar el aval bancario tras la tramitación de un expediente de incumplimiento de deberes urbanísticos, en concreto, por incumplimiento de las obligaciones de rehabilitar el Poblado de Villaflores por parte de "REYAL URBIS, S.A.", ya que la entidad avalista considera que este último acuerdo incurre en causa de nulidad de pleno derecho.

Mediante informe jurídico municipal de fecha 16 de febrero de 2015, se contestan a las alegaciones presentadas. En cuanto a las presentadas por el urbanizador señala, en resumen:

Que, según informe técnico municipal de fecha 19 de diciembre de 2013, el porcentaje de obra de urbanización interior ejecutada es de 88,31%, pero que no se ha de olvidar que el PAU incluye entre sus cargas de urbanización la rehabilitación del Poblado de



**Acta 2/2015**

Villaflores, y que el presupuesto del PEI Exterior no está incluido en la cuantificación de cargas de urbanización.

- Que en el presupuesto contenido en la Proposición Jurídico-Económica del PAU, se encuentra incluida la rehabilitación del Poblado de Villaflores.
- Que, según informe técnico municipal de fecha 13 de junio de 2013, no existen razones técnicas para la paralización de las obras de urbanización propias del sector, al ser independientes de las contempladas en el PEI. Es decir, que la falta de aprobación del PEI Exterior no impide concluir las obras de urbanización interiores ni ejecutar las obras de rehabilitación del poblado.
- Que el PEI no se ha aprobado porque el urbanizador no presentó la documentación ambiental requerida por el órgano competente.
- Que la prórroga no se ha concedido porque el urbanizador no presentó la autorización de la Administración concursal requerida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Que, según informe técnico municipal de fecha 19 de diciembre de 2013, las obras de urbanización del PAU llevan paradas desde abril de 2010, y que ello está provocando graves perjuicios al interés público, toda vez que desde esa fecha el Poblado de Villaflores está sufriendo un grave deterioro.
- Que no se fundamenta en ninguna causa legal para fundamentar que el acuerdo de inicio del expediente es nulo de pleno derecho.
- Que, según informe técnico municipal de fecha 13 de febrero de 2015, el coste de las obras del PAU que quedan pendientes de ejecutar excede del importe de la garantía presentada en su día por el urbanizador.

En cuanto a las alegaciones formuladas por la entidad avalista, en el mencionado informe jurídico municipal se indica que no se puede recurrir el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de julio de 2013, toda vez que es un acto firme y consentido, que las obras de rehabilitación del Poblado de Villaflores son una carga de urbanización del PAU y que, por tanto, están garantizadas por el aval bancario aportado por el urbanizador.

Examinado el expediente municipal, se comprueba que, de acuerdo con lo establecido en la estipulación segunda, apartado 2.1, del Convenio Urbanístico de 13 de julio de 2005, el plazo de que disponía el agente urbanizador para concluir las obras de urbanización del PAU, tanto interiores como exteriores, era de CINCO AÑOS desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. Puesto que la última inscripción del citado Proyecto de Reparcelación se practicó en julio de 2008, el plazo para ejecutar las obras de urbanización del PAU concluyó en julio de 2013 sin que éstas, según informe técnico municipal de fecha 19 de diciembre de 2013, se hayan ejecutado en su totalidad, llevando paradas además desde el mes de abril de 2010.

El argumento dado por el urbanizador para justificar la no finalización de las obras de urbanización del PAU en el plazo previsto es que, para poder concluir las obras en su totalidad, era necesaria la aprobación del PEI Exterior relativo a la Red de Abastecimiento de Agua del sector y que la tramitación de ese PEI se paralizó por causa imputable al Ayuntamiento, no a él, ya que entendía que la documentación ambiental requerida en el informe de fecha 15 de octubre



### Acta 2/2015

de 2002, emitido por el Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, para su aprobación, no era necesaria y que, en todo caso, aunque lo hubiese sido, correspondería al Ayuntamiento y no a él aportar dicha documentación.

Como bien se dice en el informe jurídico municipal de 16 de febrero de 2015, por el que se contesta a las alegaciones formuladas por "REYAL URBIS, S.A." y por la entidad avalista, no corresponde ni al urbanizador ni al Ayuntamiento determinar la documentación ambiental que se debe aportar junto al PEI Exterior, sino al órgano competente en materia de medio ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En cualquier caso, en la estipulación primera, apartado 1.3, letra b), del Convenio Urbanístico de 13 de julio de 2005, el urbanizador se compromete a elaborar y promover:

*"b) Los Proyectos de Urbanización del Sector y de las Obras Externas al sector según se indica en el apartado anterior, incluyendo el posible Estudio de Impacto Ambiental si este fuera necesario."*

Es decir, figura entre las obligaciones a las que se comprometió el urbanizador a la hora de ejecutar el PAU elaborar y promover los proyectos que fueran necesarios tanto para obras interiores como exteriores, incluyendo la documentación ambiental que se requiera. Por tanto, queda acreditado que correspondía al urbanizador aportar la documentación ambiental solicitada por la Consejería de Agricultura, máxime cuando es el propio urbanizador el promotor del PEI Exterior, y que éste no la aportó.

Pero ejecutar las obras de urbanización del ámbito del PAU no es la única obligación a la que se comprometió el agente urbanizador a la hora de formalizar la adjudicación del PAU, sino que en la estipulación primera, apartado 1.8, del mencionado Convenio Urbanístico se recoge otro compromiso más, consistente en rehabilitar y urbanizar el conjunto de edificaciones y terrenos que conforman el Poblado de Villaflores, terrenos que debían ser cedidos al Ayuntamiento con objeto de destinarlos a sistemas generales de espacios libres. Dicho compromiso nace de un Convenio Urbanístico anterior, de fecha 31 de octubre de 2002, para la Ordenación y Gestión del Área de Oportunidad "ESTACIÓN DEL AVE EN GUADALAJARA", suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil "LAS DEHESAS DE GUADALAJARA, S. L." (hoy, "REYAL URBIS, S.A.").

En cuanto al plazo para ejecutar este compromiso, nada se dice en el convenio de 2005, interpretando el Ayuntamiento, por tanto, que es aplicable el previsto en la estipulación quinta del convenio de 2002, que establecía un plazo de DOS AÑOS para ceder al Ayuntamiento como equipamiento rehabilitado y urbanizado el antiguo Poblado de Villaflores, contado a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector, recogiendo así el plazo que figura en la ficha correspondiente del PGOU. Dado que la última modificación del Proyecto de Reparcelación se aprobó mediante Acuerdo Plenario de 30 de abril de 2008, el Ayuntamiento entiende que el plazo de DOS AÑOS concluyó el 30 de abril de 2010.



**Acta 2/2015**

Llama la atención que el urbanizador no haya dicho nada respecto de su obligación de cumplir con el compromiso de rehabilitar y urbanizar el Poblado de Villaflores en su escrito de alegaciones.

Por su parte, el Ayuntamiento afirma que el incumplimiento de esa obligación está provocando graves perjuicios al interés público, toda vez que desde abril de 2010 que llevan paradas las obras, el Poblado de Villaflores está sufriendo un grave deterioro. Esta afirmación se fundamenta en el informe técnico de fecha 21 de junio de 2013, elaborado por el Técnico de Patrimonio del Patronato Municipal de Cultura, el cual concluye señalando la necesidad de que se elabore un proyecto de intervención urgente *“para poner freno al acelerado proceso de deterioro y expolio en el que se encuentran todas las construcciones que integran el poblado de Villaflores.”* En el expediente también figura un informe técnico, de fecha 30 de abril de 2014, elaborado por los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se pronuncia en el mismo sentido, es decir, que se observa *“un considerable avance en el deterioro del conjunto de inmuebles”*, recomendándose el cierre del conjunto y el apeo de los inmuebles cuya estructura esté comprometida.

Los valores histórico-artísticos que presenta este conjunto de edificios están fuera de toda duda, y ello lo acredita el hecho de que mediante Acuerdo de 1 de abril de 2015, del Consejo de Gobierno, se haya declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el Poblado de Villaflores. Según el artículo 36 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, los bienes declarados de interés cultural gozan de la máxima protección y tutela, quedando subordinada su utilización a que no se ponga en peligro su conservación ni sus valores.

En consecuencia, queda acreditado que existe un interés público preponderante, cual es evitar un mayor deterioro, o incluso la pérdida, de un bien declarado de interés cultural, que hace aconsejable y conveniente, valoradas las circunstancias, no mantener por más tiempo la adjudicación del PAU y, aun siendo una medida límite, proceder a su resolución, ya que el Conjunto Histórico del Poblado de Villaflores, requiere una intervención urgente que garantice su mantenimiento y conservación, la cual, según informe jurídico municipal de fecha 17 de marzo de 2015, el Ayuntamiento tiene previsto ejecutar con los recursos que obtenga de la incautación de la garantía depositada en su día por el agente urbanizador.

Por tanto, a la vista de todo lo anterior, cabe afirmar que concurre la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP, al haber incumplido el urbanizador sus obligaciones contractuales esenciales, puesto que ha quedado acreditado en el expediente municipal que actualmente queda pendiente de ejecutar un 11,69 % de las obras de urbanización interiores del sector, las obras exteriores del PEI relativo a la Red de Abastecimiento de Agua del sector y la rehabilitación del Poblado de Villaflores, por causa imputable al mismo, sin que éste en sus alegaciones haya probado la existencia de circunstancias que le pudieran exonerar de su responsabilidad.



### Acta 2/2015

En cuanto a la segunda causa de resolución del PAU alegada en el informe jurídico municipal de 21 de noviembre de 2014, la prevista en la letra b) del artículo 111, del TRLCAP (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal) "La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento", procede remitirse a lo que, respecto a la aplicación de esta causa, disponen los apartados 2 y 7 del artículo 112, del TRLCAP (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal):

*"2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato.*

*En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.*

[...]

*7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución."*

Por tanto, al no encontrarse el concurso aún en fase de liquidación, es potestativo para el Ayuntamiento bien ejercitar el derecho a la resolución del contrato, bien continuar con su ejecución, previa prestación de las garantías suficientes. En el presente caso, el Ayuntamiento considera que a esta causa se le unen otras circunstancias, como que en el expediente de prórroga del plazo de ejecución material del PAU el urbanizador no aportara la autorización o conformidad de la Administración concursal, tal y como requería la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, lo que ha supuesto que, actualmente, se carezca de garantía de que la obras del PAU vayan a continuar por parte de "REYAL URBIS, S.A."

Debe tenerse en cuenta que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando se aprecien causas concurrentes de resolución "debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo" (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en este caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de la obligación de urbanizar y rehabilitar el Poblado de Villaflores por parte del urbanizador, una de las obligaciones contractuales esenciales del PAU.

### Quinta. Efectos de la resolución.

El artículo 125 del TRLTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.



**Acta 2/2015**

Sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), según el informe jurídico municipal de 17 de marzo de 2015, a pesar del avanzado estado en que se encuentran las obras de urbanización interiores (88,31%), no existen terrenos que hayan alcanzado la condición de solar, puesto que se encuentra pendiente la ejecución del PEI Exterior relativo a la Red de Abastecimiento de Agua del sector. Sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), el mencionado informe jurídico señala que la intervención urgente del Conjunto Histórico del Poblado de Villaflores la va a ejecutar el Ayuntamiento directamente, y respecto del resto de las obras de urbanización que quedan pendientes, es decir, el 11,69 % de las interiores y la obra exterior del PEI, determina que *"no existen, a criterio municipal, razones de interés público que exijan su ejecución inmediata."*

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º dice *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan de la garantía incautada."*

En relación con esta cuestión, procede hacer dos puntualizaciones. La primera es que, si bien es cierto que en el presupuesto de gastos de urbanización del PAU sobre el que se aplicó el 7% de la garantía depositada en su día por el urbanizador, estaban incluidos los gastos de rehabilitación del Poblado de Villaflores, según se dice en el apartado III de la Proposición Jurídico-Económica del PAU, esta garantía se constituyó exclusivamente para asegurar el cumplimiento del Convenio Urbanístico de 13 de julio de 2005, que formalizaba el PAU, no sirviendo para garantizar ningún otro Convenio Urbanístico que el Ayuntamiento hubiera suscrito anteriormente. Dicho lo cual, la incautación de la referida garantía sólo procederá una vez que se adopte el acuerdo que ponga fin al procedimiento reglamentariamente previsto para la resolución de la adjudicación de este PAU.

La segunda puntualización se refiere a la valoración económica de las obras de rehabilitación del Poblado de Villaflores efectuada mediante informe técnico municipal, de fecha 13 de febrero de 2015, en el que se recogen los costes de ejecución material que figuraban en el Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del poblado presentado en su día por el urbanizador, y que el Ayuntamiento nunca llegó a aprobar, que suman un PRESUPUESTO ESTIMADO TOTAL de 4.509.318,60 €. Precisamente por esa razón, porque el referido proyecto nunca se llegó a aprobar, no constituye un instrumento válido que vincule a las partes y que pueda servir de base para realizar una valoración del coste de las obras de rehabilitación del poblado, no dejando de ser una mera estimación.

Por tanto, la única valoración que vincula a las partes es la que figure en los documentos que integran el PAU, o en los instrumentos que lo ejecuten o desarrollen. El único dato que obra al respecto en el expediente es un dato que aporta el urbanizador en su solicitud de prórroga del PAU (página 4) cuando dice *«La Rehabilitación del conjunto arquitectónico denominado*



**Acta 2/2015**

*“Poblado de Villaflores”, según la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación del Sector SP 93 “Estación del AVE”, supondrá una inversión por parte del Agente Urbanizador de 2.469.103,00 euros.»*

Este dato lo deberá verificar el Ayuntamiento a la hora de adoptar el acuerdo por el que se resuelva la adjudicación del PAU y se determinen sus efectos, ya que no se ha podido contrastar por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, al no constar esa documentación en el expediente municipal remitido. Se ha de tener en cuenta que el Proyecto de Reparcelación lo aprobó el propio Ayuntamiento mediante sendos Acuerdos Plenarios de fechas 27 de julio de 2007 y 30 de abril de 2008, siendo, por tanto, a fecha de hoy, este instrumento válido y eficaz.

Por último, se estima conveniente manifestar que, a la vista de que sólo queda pendiente de ejecutar un 11,69% de las obras de urbanización interiores y la obra exterior relativa al PEI de Red de Abastecimiento de Agua, sería deseable, aunque el Ayuntamiento considere que no existen *“razones de interés público que exijan su ejecución inmediata”*, que se valorara la posibilidad, si ello es viable, de destinar una parte de los recursos obtenidos con la incautación de la garantía a dar una solución a esas obras de urbanización que quedan pendientes.»

**14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA BUENAVISTA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BURGUILLOS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 5/15 TO).**

A las 13:42 horas continúa la Ponente con la exposición del punto décimo cuarto del orden del día, indicando el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 29 de mayo de 2015, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del PAU denominado **“BUENAVISTA”**, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Burguillos de Toledo (Toledo), cuyo agente urbanizador es **“GILCAM CONSTRUCCIONES, S. A.”** con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111, del TRLCAP, y al no haber justificado el Ayuntamiento la existencia de un interés público preponderante que hiciera aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU; teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Asesora



**Acta 2/2015**

Técnica de Planificación Territorial, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, de fecha 29 de mayo de 2015:

**Primera. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 28 de febrero de 2008, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”*

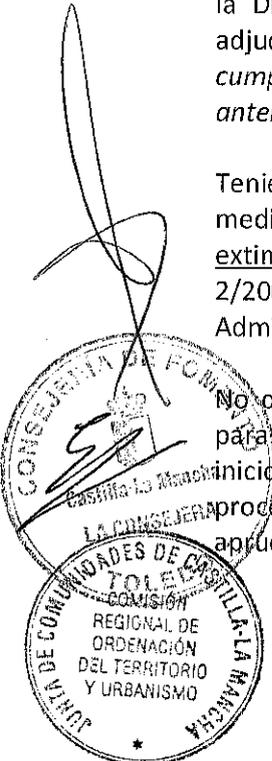
Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

*“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de febrero de 2008, resulta aplicable a su extinción la normativa de contratación vigente en esa fecha, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 29 de enero de 2015. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de



**Acta 2/2015**

la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

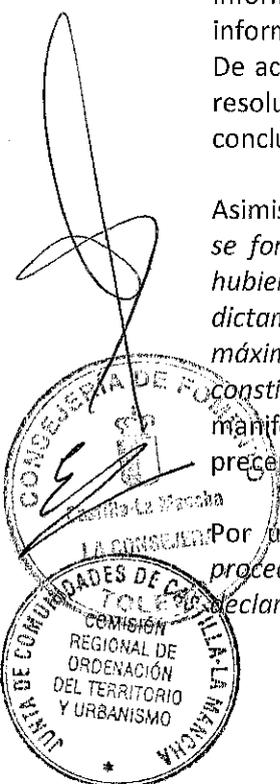
**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 29 de enero de 2015), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico por parte de la Arquitecta municipal, con fecha 17 de marzo de 2015, e informe jurídico por parte de la Secretaria-Interventora, con fecha 23 de marzo de 2015.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, es decir, el plazo concluye el 29 de julio de 2015.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*. Dado que el urbanizador no ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no resulta preceptivo recabar el referido dictamen.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los*



**Acta 2/2015**

artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]"

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a su extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador. Según el punto 4 del apartado II del informe jurídico municipal, de fecha 16 de enero de 2015, las causas en las que el Ayuntamiento se basa para fundamentar el inicio del expediente de resolución del PAU son:

- Falta de formalización del Convenio Urbanístico.
- Falta de prestación de la garantía a que se refiere el artículo 110.3º, letra d), del TRLOTAU.
- Declaración del urbanizador, la mercantil "GILCAM CONSTRUCCIONES, S.A.", en concurso voluntario de acreedores.
- Incumplimiento de las restantes obligaciones previstas en el Convenio Urbanístico.

Respecto de la primera causa, el artículo 54.1º del TRLCAP dispone que "Los contratos de la Administración se formalizarán en documento administrativo dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguientes al de la notificación de la adjudicación [...]". Continúa el apartado 3º de ese mismo artículo 54 que "Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo [...]". Teniendo en cuenta que el Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2008, por el que se aprueba y adjudica el PAU, se notificó al urbanizador "GILCAM CONSTRUCCIONES, S.A." el 26 de marzo de 2008, el convenio debería haberse suscrito antes del 26 de abril de 2008 y, según el informe jurídico municipal, nunca se llegó a suscribir.

En cuanto a la segunda causa alegada, el artículo 41.1º del TRLCAP determina que "El adjudicatario deberá acreditar en el plazo de quince días, contados desde que se le notifique la adjudicación del contrato, la constitución de la garantía definitiva. De no cumplirse este requisito por causas imputables al adjudicatario, la Administración declarará resuelto el contrato." El artículo 54.2º del TRLCAP por su parte establece que "Salvo las excepciones establecidas en esta Ley, será requisito necesario para su formalización la prestación por el empresario de las garantías previstas en las misma como salvaguarda de los intereses públicos". Es decir, que la prestación de la garantía se erige como un requisito previo a la



### Acta 2/2015

formalización del contrato. La misma línea sigue el TRLOTAU cuando el artículo 110.3, letra d), exige que se asegure el cumplimiento de los PAU *"mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta."* En relación con esta exigencia, en el mencionado informe jurídico municipal se afirma que nunca se llegó a presentar ante el Ayuntamiento la garantía referida por parte del urbanizador.

Estas causas de resolución primera y segunda se encuentran contempladas como tales en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP.

Respecto de la tercera causa alegada, obra en el expediente la publicación en el BOE del Auto del Juzgado de lo Mercantil núm. 9, de Barcelona, de fecha 3 de marzo de 2011, por el que se declara a la mercantil "GILCAM CONSTRUCCIONES, S.A." en concurso voluntario de acreedores. Esta circunstancia figura como causa de resolución en la letra b) del artículo 111, del TRLCAP (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal):

*"b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento."*

En cuanto a la aplicación de dicha causa, los apartados 2º y 7º del artículo 112, del TRLCAP, disponen lo siguiente (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal):

*"2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato.*

*En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.*

[...]

*7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución."*

Por tanto, al no encontrarse el concurso aún en fase de liquidación, es potestativo para el Ayuntamiento bien ejercitar el derecho a la resolución del contrato, bien continuar con su ejecución, previa prestación de las garantías suficientes. En el presente caso, el Ayuntamiento no motiva adecuada y suficientemente que la declaración de concurso voluntario del urbanizador suponga la imposibilidad por parte del mismo de cumplir con las obligaciones contractuales esenciales derivadas del PAU, aunque pudiera presumirse tal imposibilidad, máxime teniendo en cuenta que, a fecha actual, ni siquiera se han iniciado las obras de urbanización objeto de la actuación.



**Acta 2/2015**

Por último, en cuanto al incumplimiento de las restantes obligaciones recogidas en el Convenio Urbanístico, en tanto que el referido convenio nunca se llegó a formalizar, es decir, nunca surtió plenos efectos jurídicos, no se puede fundamentar ningún incumplimiento del urbanizador en las previsiones contenidas en el mismo.

En resumen, ha quedado debidamente acreditada en el expediente municipal la concurrencia de tres de las cuatro causas en las que la Secretaria-Interventora, en su informe jurídico de fecha 16 de enero de 2015, se basaba para fundamentar la procedencia de iniciar el expediente de resolución, y que son la no formalización del Convenio Urbanístico en plazo, la falta de prestación de la garantía por parte del urbanizador y la declaración en concurso de acreedores de la mercantil "GILCAM CONSTRUCCIONES, S. A."

No obstante, debe tenerse en cuenta que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando se aprecien causas concurrentes de resolución "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de constitución de la garantía por parte del urbanizador, causa de resolución a él imputable.

A todo ello se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de siete años desde la adjudicación del PAU, que según el informe técnico municipal de 15 de enero de 2015, no se ha iniciado ningún tipo de obra en los terrenos objeto del mismo, y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público preponderante que hiciera aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**Quinta. Efectos de la resolución.**

El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º dice "*Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada*". En tanto que, según se deriva del expediente, el



**Acta 2/2015**

urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, para hacer efectiva la indemnización de daños y perjuicios ocasionados, en su caso, a la Administración, deberá tramitarse otro expediente contradictorio a tal efecto, el cual deberá incoarse una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

Por último, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 de la LOTAU determina:

*“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento, en su caso, deberá sustanciarse por parte del Ayuntamiento, igualmente, en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

**15. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR V RESIDENCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE QUER (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 6/15 GU).**

A las 13:45 horas continúa la Ponente con la exposición del punto décimo quinto del orden del día, indicando el objeto, antecedentes, tramitación y consideraciones en los términos expuestos en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial de fecha 17 de junio de 2015, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta sobre si la posición del Ayuntamiento es favorable a la resolución con incautación de la garantía, a lo que la Ponente contesta que en el acuerdo de resolución debe haber un acuerdo expreso sobre la garantía y tener en cuenta la situación de concurso y las limitaciones a las facultades de disposición.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del PAU del Sector V de Suelo Urbanizable Residencial, del POM de Quer (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil “GRUPO RAYET, S.A.U.”, con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al haberse acreditado la concurrencia de la causa de resolución prevista



**Acta 2/2015**

en la letra e) del artículo 111, del TRLCAP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU; teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Asesora Técnica de Planificación Territorial, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, de fecha 17 de junio de 2015:

**Primera. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 10 de octubre de 2007, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”*

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

*“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 10 de octubre de 2007, resulta aplicable a su extinción la normativa de contratación vigente en esa fecha, el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 18 de diciembre de 2014. En la actualidad,



**Acta 2/2015**

dicho procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

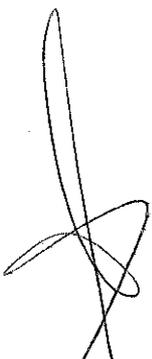
Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido con los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 18 de diciembre de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido informe jurídico por parte del Secretario del Ayuntamiento, con fecha 19 de febrero de 2015, e informe técnico por parte del Arquitecto Técnico Superior, con fecha 20 de marzo de 2015.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, sin embargo, mediante Acuerdo Plenario de fecha 27 de marzo de 2015, se ha suspendido dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud del preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la recepción del mismo, con un máximo de tres meses, con lo cual el plazo concluye el 18 de septiembre de 2015.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*.



**Acta 2/2015**

Dado que consta en el expediente que el urbanizador ha presentado alegaciones en las que manifiesta su disconformidad, en general, con que el Ayuntamiento haya decidido iniciar el expediente de resolución de la adjudicación del PAU y su desacuerdo, en particular, con la causa en la que el Ayuntamiento fundamenta el inicio de dicho procedimiento de resolución, resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE "El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]".

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en la LCSP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

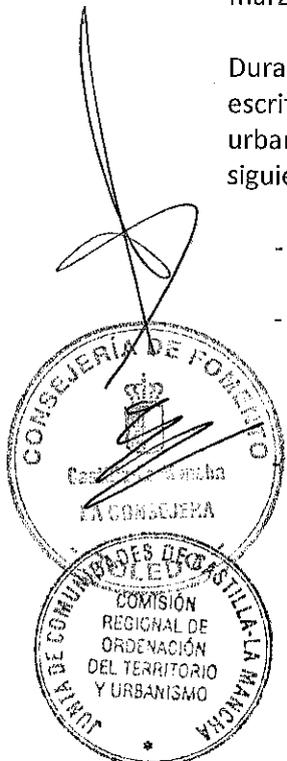
Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU, y si éstas son imputables al urbanizador.

En el Acuerdo Plenario de 18 de diciembre de 2014, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU, se señala como causa de resolución el incumplimiento del plazo previsto para la ejecución de las obras de urbanización, las cuales deberían haber finalizado el 2 de mayo de 2013, encontrándose, según informe técnico municipal de 20 de marzo de 2015, suspendidas y con un porcentaje de obra ejecutada del 70,86%.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto en el expediente, se presentaron cinco escritos de alegaciones por parte de los interesados, entre los cuales figuraba el agente urbanizador. El urbanizador en sus alegaciones viene a manifestar, de manera resumida, lo siguiente:

- Que la grave crisis económica y financiera ha afectado a las obras de urbanización del PAU.
- Que las obras se encuentran suspendidas desde el 17 de mayo de 2011, debido al impago de las cuotas de urbanización por parte de la gran mayoría de los propietarios del sector, lo cual ha imposibilitado poder abonar a la empresa constructora, adjudicataria de la ejecución de dichas obras, los trabajos realizados.

Que, mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil núm. 3, de Madrid, de fecha 17 de diciembre de 2012, se declaró al urbanizador, la mercantil "GRUPO RAYET, S.A.U.", en concurso voluntario de acreedores (publicado en el B.O.E. núm. 8, de 9 de enero de 2013).



**Acta 2/2015**

- Que, a causa de la tramitación del concurso, no se pudo solicitar la segunda prórroga del plazo de ejecución material del PAU en plazo.
- Que la resolución de la adjudicación del PAU por incumplimiento causaría un perjuicio grave a todos los implicados.
- Que, en virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, existe la posibilidad de acordar la suspensión temporal de la ejecución de los PAU por causas justificadas e intereses públicos o la viabilidad económica de la actuación.
- Que el órgano de contratación puede conceder un nuevo plazo de ejecución del PAU, con base en lo dispuesto en el artículo 97 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), siguiendo el criterio establecido en el Informe 6/2009, de Abogacía del Estado, de 18 de marzo.

Mediante informe jurídico municipal, de fecha 19 de febrero de 2015, se analizan las alegaciones presentadas por los interesados. En particular, en relación con la respuesta dada al escrito de alegaciones formulado por el urbanizador, cabe destacar:

- Que la declaración en concurso de acreedores no es motivo que justifique no haber solicitado en tiempo y forma la segunda prórroga del plazo de ejecución material del PAU.
- Que las consecuencias legales derivadas de la resolución de la adjudicación del PAU se encuentran establecidas en el artículo 125 del TRLOTAU.
- Que el urbanizador ha incurrido en demora en el cumplimiento de los plazos, al superar el plazo de prórroga otorgado por Acuerdo Plenario de 4 de diciembre de 2012, que era hasta el 2 de mayo de 2013.
- Que la suspensión temporal de la ejecución prevista en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, no afecta a los PAU a los que les resulta de aplicación el TRLOTAU de 2004.
- Que no procede plantearse tramitar un incidente en la ejecución del contrato, con base en lo dispuesto en el artículo 97 del RGLCAP, una vez que se ha iniciado el expediente de resolución del PAU, y toda vez que las obras de urbanización llevan suspendidas cuatro años.

Examinadas las alegaciones del urbanizador y el informe jurídico municipal que las contesta, procede puntualizar lo siguiente:

Que la suspensión temporal de la ejecución prevista en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, no procede, no porque no se entiendan incluidos los PAU a los que les resulta de aplicación el TRLOTAU de 2004, sino sencillamente porque no puede suspenderse un plazo de ejecución ya vencido, si



**Acta 2/2015**

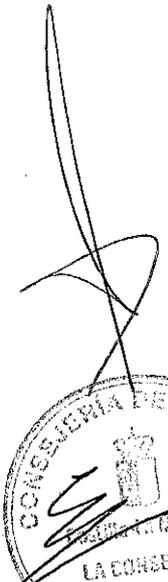
no hubiera estado vencido, sí podría haberse acordado esta medida, conforme al procedimiento establecido en dicha Disposición.

- Que, en este caso concreto en el que existe un incumplimiento del plazo de ejecución de las obras del PAU por parte del urbanizador, el hecho de que sea posible tramitar un incidente en la ejecución del contrato, con base en lo dispuesto en el artículo 97 del RGLCAP, siguiendo el criterio del Informe de Abogacía del Estado 6/1999, de 18 de marzo, no supone en ningún caso un imperativo, una obligación para el órgano de contratación, sino que éste deberá ponderar lo que sea más conveniente para el interés público, si proseguir con la ejecución del PAU, determinando un nuevo plazo, o resolver su adjudicación. Y, en el presente supuesto, el órgano de contratación ha optado por resolver la adjudicación del PAU, interpretándose con ello que entiende más conveniente para el interés público del municipio no mantener la adjudicación del PAU que continuar con su ejecución.
- Que en el informe jurídico municipal, si bien queda acreditada la existencia de una situación objetiva de incumplimiento del plazo de ejecución de las obras del PAU, no aparece un pronunciamiento claro y expreso, vistas las alegaciones del urbanizador, sobre el carácter culpable de dicho incumplimiento, es decir, si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo, ni tampoco aparece un pronunciamiento sobre la procedencia o no de incautar la garantía.

El propio agente urbanizador presenta, asimismo, un escrito de alegaciones ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el que, además de reiterar la posibilidad tanto de establecer un nuevo plazo de ejecución del PAU como de acordar la suspensión temporal del mismo, argumenta que, si el Ayuntamiento decide continuar adelante con el expediente de resolución del PAU, dicha resolución debería fundamentarse en la declaración en concurso de acreedores de la mercantil "GRUPO RAYET, S.A.U." que ostenta la condición de agente urbanizador no en el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras, y ello con base en la reiterada doctrina del Consejo de Estado, que señala la improcedencia de fundamentar la extinción de un contrato administrativo en varias causas de resolución, debiendo aplicarse en tales supuestos la primera causa de resolución que aparezca en el tiempo.

En relación con este escrito de alegaciones del urbanizador, conviene recordar que el inicio, instrucción y terminación del procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU, previsto en el artículo 114.2 del RAE, es competencia exclusiva del órgano de contratación, limitándose la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a emitir un informe de carácter preceptivo y no vinculante sobre el expediente instruido, el cual constituye un mero acto de trámite dentro del citado procedimiento. Por ese motivo, no procede presentar alegaciones ante la Comisión Regional, ya que es el propio Ayuntamiento, como órgano de contratación, ante el que deben formularse todas las consideraciones que los interesados estimen oportunas y necesarias para la defensa de sus derechos.

Dicho lo cual, no obstante, cabe aclarar un par de cuestiones respecto del referido escrito de alegaciones presentado por el urbanizador. En primer lugar, que si bien la declaración de concurso figura como causa de resolución en la letra b) del artículo 111, del TRLCAP (según




**Acta 2/2015**

redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal), los apartados 2º y 7º del artículo 112, del TRLCAP, disponen lo siguiente (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal):

*“2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato.*

*En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.*

[...]

*7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución.”*

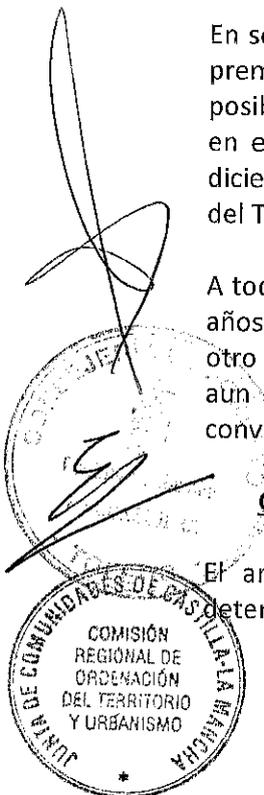
Por tanto, al no encontrarse el concurso aún en fase de liquidación, esta causa no operaba de manera automática sino que era potestativo para el Ayuntamiento bien ejercitar el derecho a la resolución del contrato, bien continuar con su ejecución si, a su juicio, el contratista ofrecía garantías suficientes para su ejecución. En cualquier caso, el órgano de contratación cuando decide ejercitar potestativamente su derecho a resolver un contrato debe justificar la causa de resolución en la que se fundamenta y acreditar su existencia, sin que el ejercicio de dicho derecho implique necesariamente que tenga que justificar por qué no se fundamenta en otra causa o causas de resolución diferentes.

En segundo lugar, la doctrina del Consejo de Estado a la que apela el urbanizador parte de la premisa de que el órgano de contratación base el inicio del expediente de resolución en varias posibles causas de resolución, en cuyo caso debe ser preferida la primera que se perfeccione en el tiempo. Sin embargo, no es este el caso, puesto que el Acuerdo Plenario de 18 de diciembre de 2014 se fundamenta en una única causa, la prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”*.

A todo lo anterior se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de siete años y medio desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público preponderante que hiciera aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**Quinta. Efectos de la resolución.**

El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades



**Acta 2/2015**

económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, en principio, no procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, aunque consta en el expediente que se ha ejecutado un 70,86% de las obras de urbanización del PAU, el Ayuntamiento no manifiesta que los terrenos hayan alcanzado la condición de solar. Por el contrario, sí que procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos); en particular, a la vista del alto porcentaje de obra ejecutada, el Ayuntamiento debería dejar resuelto, en el acuerdo por el que se ponga fin al procedimiento, cómo va a concluir las obras de urbanización que quedan pendientes en el sector.

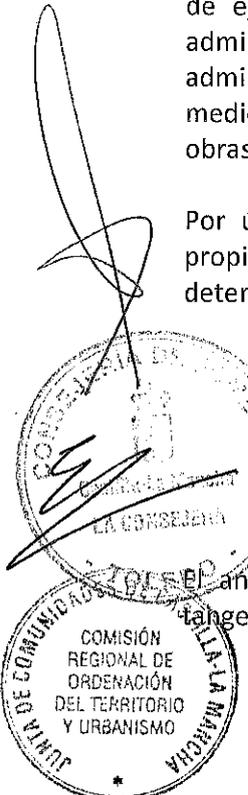
Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 113 del TRLCA. En relación con ello, se ha de indicar que toda vez que en el expediente municipal no consta un pronunciamiento claro y expreso de que el incumplimiento del urbanizador se considere culpable, resulta aplicable al presente supuesto la regla genérica contenida en el apartado 5º del citado artículo 113 *"En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía"*.

A nuestro juicio, el órgano de contratación cuando se pronuncie sobre la cuestión de la garantía no debería obviar absolutamente la situación en la que se encuentra inmersa la mercantil "GRUPO RAYET, S.A.U." tras la declaración del concurso de acreedores dictada el 17 de diciembre de 2012, declaración que se produjo con anterioridad al cumplimiento del plazo de ejecución del PAU, puesto que dicha situación ha supuesto que las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedaran sometidas a la intervención de la administración concursal, con las limitaciones que ello implica y que, en mayor o menor medida, habrán incidido en la demora del cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras.

Por último, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

*"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento, en su caso, deberá sustanciarse por



**Acta 2/2015**

parte del Ayuntamiento en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

**16. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Seguidamente se pasa al turno de ruegos y preguntas, señalando D. Emilio Díaz Bravo que en relación con los traslados de la convocatoria, que junto a los mismos se dé traslado de los informes técnicos para hacer más fácil la toma de decisiones, a lo que la Ilma. Sra. Presidenta señala que se estudiará la referida cuestión; dicho lo cual D<sup>a</sup> Elena de la Cruz Martín da por finalizada la sesión, siendo las 14:00 horas del día treinta de julio de dos mil quince.

Vº Bº

**LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**



**Edo.: Elena de la Cruz Martín**

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN**



**Edo.: M<sup>a</sup> Carmen García Muñoz**