



Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2013

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Isidro Javier Zapata Romero.

VOCALES:

- Sr. Director General de Coordinación y Administración Local. Representado por D^a Soledad Pinedo Ayala del Servicio de Administración Local.

- Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Fernando Xandri Serrano. Jefe de Sección del Servicio de Infraestructuras y Explotaciones.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representado por D. José María Michelena. Jefe de Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

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

- Sr. Director General de Cultura. Representado por D. Álvaro Ruiz de la Torre. Arquitecto del Servicio de Patrimonio.

- Sra. Directora General de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo. D^a María Dolores Rubio Leonart..

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas. Representado por D. Manuel Villaverde Fernández. Jefe de Sección del Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Julián Triguero Calle. Jefe de Servicio de Protección Civil.

- Sra. Directora General de Familia, Menores, Promoción Social y Voluntariado. Representada por D. Ángel Isabel Moledo. Técnico del Servicio de Programas Sociales.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D^a Isabel Moreno Díaz. Jefa de Sección de Tratamiento de Aguas.

- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Ágreda 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^{ña}. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana.

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Serapio Cabañas Páez y D. Jesús Pintado Manzaneque.

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. D. Ángel Quereda Tapia.

EXPOSITORAS:

- D^{ña}. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Arquitecta. Jefa de Sección. Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- D^a Virginia Cavia Cuesta. Arquitecta, Técnico Superior de Apoyo. Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- D^a Mercedes Villanueva Melero. Asesora Técnica de Planificación Territorial. Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

SECRETARIA:

- D^{ña}. M^a del Carmen García Muñoz. Jefa del Servicio Jurídico de Vivienda y Urbanismo de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

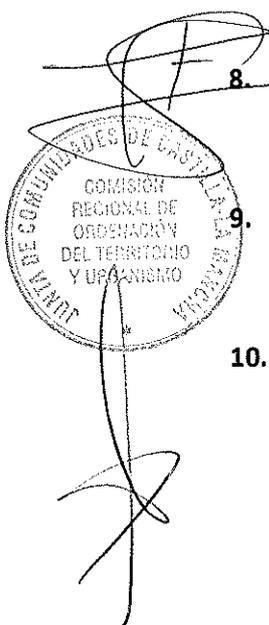
En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día 15 de noviembre de 2013, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan, para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en el Salón de Actos 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, el Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, D. Isidro Javier Zapata Romero, actuando como Presidente, en sustitución de la Sra. Consejera de Fomento, da por iniciada la sesión.

Acta 4/2013

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 7 DE AGOSTO DE 2013.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, EN SU ÁMBITO CORRESPONDIENTE A POZO CAÑADA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 136 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 16/13 AB).
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 19/13 AB).
4. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9/AR-9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TRLOTAU. (EXP 11/12 GU)
5. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD-4 "ANTONIO MAURA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 38.3 Y 39.3 DEL TRLOTAU. (EXP 39/05)
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 UNA NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN LA PARCELA 10 DEL POLÍGONO 31, 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 4/13 AB).
7. 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 NAVE DESTINADA A APRISCO DE GANADO BOVINO EN EL PARAJE "LAS INIESTAS" EN LA PARCELA 31 DEL POLÍGONO 42, 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 8/13 AB).
8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "FUENMAYOR" DE PUERTOLLANO. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 7/13 CR).
9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UE-14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 9/13 TO).
10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SAU-7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 10/13 TO).



Acta 4/2013

11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 11/13 CR).
12. RUEGOS Y PREGUNTAS.

* * *

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 7 DE AGOSTO DE 2013.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 7 de agosto de 2013, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos, por D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Sección, así como D^a Virginia Cavia Cuesta, Arquitecta, Técnico de Apoyo, y D^a Mercedes Villanueva Melero, Asesora Técnica de Planificación Territorial, todas ellas funcionarias de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, 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 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, EN SU ÁMBITO CORRESPONDIENTE A POZO CAÑADA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 136 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 16/13 AB).

Siendo las 10:01 horas, D^a Ana María Rodríguez-Monteverde inicia la exposición del punto segundo del orden del día de la sesión, poniendo de manifiesto que se trata de una Modificación puntual que impulsa y tramita el Ayuntamiento de Pozo Cañada, correspondiente a la antigua Pedanía del término municipal de Albacete (de ahí que se hable de PGOU de Albacete) y que en la anterior Comisión se informa en virtud del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, y se había pedido el informe del artículo 135, habiendo hecho la concertación interadministrativa, la información pública, y habían solicitado, hace unos días, la aprobación definitiva.

El objeto es modificar la norma zonal nº 4 del PGOU de Albacete y crear un grado específico en el núcleo de Pozo Cañada. Antes se aplicó el grado 2 y se habían concedido licencias no muy ortodoxas. Se producen variaciones respecto del grado 2 y se reduce la parcela mínima de 150 m. a 100 m, se deja el retranqueo como optativo y se modifica el parámetro de la ocupación. Se crea una zona verde en zona residencial (justificada en el aumento de densidad) y además se incrementan dotaciones. Han corregido las deficiencias del informe previo. Han sometido a información pública, concertación interadministrativa, hay



Acta 4/2013

informe favorable de Patrimonio Histórico, en Medio Ambiente dicen que no hace falta evaluación ambiental, hay informe de accesibilidad, que señala que no hace falta, e informe de Unidad Técnica de Educación (Colegio cercano, al no cambiarse los usos, no se producen afecciones). Se indica que la diligencia del último documento debe reflejar que es copia del documento aprobado inicialmente y que, previamente a la aprobación definitiva en la Consejería de Fomento, se deben remitir de 3 copias del documento técnico debidamente diligenciadas de aprobación inicial, en papel y formato digital.

Se aclara por D^a Ana María que el parámetro de edificabilidad no quedaba alterado, y hay una creación de una zona verde. Y D. Isidro Javier Zapata Romero indica que, básicamente, la modificación puntual tiene por objeto la disminución del tamaño de parcela, afirmándolo D^a Ana María, y añadiendo que lo que cambia en el grado 2 es el retranqueo frontal de 3m y aquí es optativo y el parámetro de la ocupación del 50% sobre y bajo rasante y en el grado 3 se puede ocupar toda la parcela. Añade, que las edificaciones que han construido con aumento de edificabilidad quedarían fuera de ordenación.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el término municipal de Pozo Cañada (Albacete), si bien, con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejera de Fomento, se deberán remitir tres copias del documento técnico en papel y una en soporte digital, debidamente diligenciadas de aprobación inicial.»

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 19/13 AB).

Siendo las 10:06 horas, continúa D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell con la exposición del tercer punto del orden del día, señalando que se trata de una Modificación Puntual en la Pedanía de Salobral, del término municipal de Albacete. La Modificación Puntual es de la ordenación detallada, que pretende cambiar el uso residencial a uso de equipamiento de contingencia, aplicando la ordenanza correspondiente a tres parcelas, con el fin de la rehabilitación completa de un edificio destinado a centro sociocultural, reforzando la estructura del edificio, y uniendo a las dependencias colindantes, y adecuando ambos edificios a la normativa actual de accesibilidad (prestando, así, los servicios de consultorio médico, como los socioculturales previstos).

Acta 4/2013

Indica que esta Modificación es para distinguir las determinaciones de la ordenación estructural de la detallada, y la va a aprobar el Ayuntamiento de Albacete, y que se remite a efectos del artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, pero se aprueba por el Ayuntamiento. Han pedido informe que resulta favorable, dado que se reduce la edificabilidad residencial para reconocer que existe y ampliar una dotación en el centro de una Pedanía. Sigue señalando que, respecto del artículo 10 del TRLOTAU, cuando se pide informe de concertación interadministrativa también se debe permitir a la Consejería de Fomento justificación del cumplimiento de la concertación conforme al artículo 10, con la justificación de solicitud de informes preceptivos de la legislación sectorial y urbanística (como son los de Patrimonio Histórico y de accesibilidad).

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Modificación Puntual nº 52 de la ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, consistente en el cambio de uso residencial a dotacional de equipamiento de contingencia de tres parcelas de las parcelas sitas en C/ Agustín Córcoles y C/ Asensio, nº 16 y 18 (Referencias catastrales 3627108WJ9032N0001SU, 3627107WJ9032N0001EU, 3627106WJ9032N0001JU), en la pedanía de El Salobral (Albacete).

Asimismo se advierte de acuerdo con el artículo 10.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que deberá justificarse ante la Consejería de Fomento la solicitud de los informes preceptivos tanto en la legislación sectorial y urbanística.»

4. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9/AR-9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TRLOTAU. (EXP 11/12 GU)

Comienza a la 10:12 horas exponiendo D^a Ana María el siguiente punto, e indicando que afecta a zonas verdes, y viene a informe de la Comisión, dado que supone la modificación zona verde del planeamiento vigente en un Plan Parcial.

En relación con la tramitación, señala que afecta a la ordenación estructural y requiere informe por el artículo 38.3 del TRLOTAU del órgano competente en materia de urbanismo, que es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, y con informe previo a la aprobación definitiva, informe del artículo 39.3 del TRLOTAU de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo e informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Al final, se ha decidido que entra antes el informe de la Comisión Regional que el de la provincial.

Acta 4/2013

Continúa exponiendo que es una Modificación de un Plan Parcial que se aprobó por un PAU aprobado en el año 2007. Es en la zona del SR-9 donde cruza una vía pecuaria y una glorieta, y una Carretera de la Junta de Comunidades, y la glorieta que daba acceso al Sector Ampliación de la Unidad 2 y a este Sector. Este Sector tenía un destino de residencial de mayores (uso global). El objeto es permitir la divisibilidad de unas parcelas destinadas a equipamiento privado cultural, social, asistencial y comercial, con una parcelación muy grande, y se requiere dotar de viario (no tenía acceso a viario) y había que atravesar la zona verde local para ello. Y había problemas de conexión del Sector en la zona de la glorieta porque el Plan Parcial cogía terrenos de reserva de viario que, en realidad, pertenecían al otro Sector.

Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras las zonas de dominio público y servidumbre de carreteras correspondientes a la glorieta de conexión con la carretera autonómica. Y hay otra zona verde local que tiene que clasificarse como suelo de protección de infraestructuras, y también hay una vía pecuaria que atraviesa el Sector que se debe clasificación de sistema general de zonas verdes y que debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

En definitiva, la innovación concreta de este Plan Parcial tiene unas causas de gestión y de corrección de deficiencias del planeamiento original. Y en lo concerniente a la tramitación indica que cuenta con información pública (desde febrero de 2009), aprobación inicial, concertación interadministrativa, y otra nueva concertación interadministrativa; al final los Servicios Periféricos han hecho diversos requerimientos al Ayuntamiento, y cuando ellos técnicamente están de acuerdo, solicitan que se emita informe de zonas verdes, y respecto de este informe aclara D^a Ana María que se reduce el sistema general de espacios libres de zona verde (dado que había reserva necesaria para el Sector que superaba los mínimos). Las zonas verdes locales se ensanchan (hay un ligero aumento de 700 m). Y las zonas verdes de sistema general en el ámbito de la glorieta con carretera con vía pecuaria y esos suelos se clasificaron con el régimen que existía en el momento de inicio del expediente, de protección de infraestructuras y ambiental. Se entiende justificada la modificación de zonas verdes, y de acuerdo con el artículo 39.3 del TRLOTAU, se entiende que cabe informe favorable, y con carácter de previo a la remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, debe emitirse informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del artículo 38.3 TRLOTAU.

D. Jesús Pintado Manzaneque opina que se debería haber trabajado más el tema de la modificación y de la ordenación, puesto que se aprobó un Plan Parcial con una parcela deportiva sin acceso, y D. Serapio Cabañas señala que han querido dejar la zona verde cerca del residencial. Por su parte, D. José María Michavila pregunta a la funcionaria expositora que si seguramente Vías Pecuarias habrá confirmado y dado el visto bueno, a lo que D^a Ana María señala que los Servicios Periféricos han requerido la concertación interadministrativa, y hay informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (favorable) de su Delegación Provincial, si bien con condiciones, y una vez que se haya aprobado el expediente por el órgano sustantivo. D^a Ana María añade que toda la modificación que para clasificar bien la vía pecuaria, y que respetará el trazado de la misma.

D. Isidro Javier Zapata indica que, en cualquier caso, va a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

Acta 4/2013

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes 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 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 9/AR-9 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara), en cuanto a la modificación de las parcelas destinadas a zona verde tanto de sistema general como local, por considerar que vienen motivadas principalmente por una adecuación a la clasificación de suelo correspondiente de acuerdo con la normativa urbanística, así como a garantizar el acceso a la parcela destinada a equipamiento privado deportivo y recreativo (EPD), sin producir menoscabo en la proporción de dotaciones públicas previstas por el Plan Parcial aprobado.

Con carácter previo a su elevación al Consejo Consultivo se deberá emitir informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 139 del Reglamento de Planeamiento.»

5. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD-4 "ANTONIO MAURA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 38.3 Y 39.3 DEL TRLOTAU. (EXP 39/05)

En este punto, siendo las 10:25 horas, continúa ahora exponiendo D^a Virginia Cavia Cuesta, haciendo un resumen de los antecedentes, señalando que es una Unidad definida en el Plan General de Ordenación Urbana con unas condiciones que se ven en los datos de la diapositiva. En el año 2004 se tramita, para su ejecución y desarrollo, un PAU, con aprobación y adjudicación por el Ayuntamiento de Cuenca con condición a la ejecución real: la mejora de conexión del viario con los viarios existentes y con el suelo urbano colindante. En el año 2006 llega una Modificación del PERI, un PERI nuevo (entiende, por condición del PERI anterior), que mantiene la ordenación con aumento de aprovechamiento de 0,6 a 1 m²/m², y aumenta la altura de 4 a 8 plantas, que no solucionaba las condiciones del viario, pero sí incrementa el aprovechamiento. En su momento no se llegó a informar por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por requerir el cumplimiento del artículo 39 del TRLOTAU (aumento de aprovechamiento urbanístico que requiere el aumento de previsiones de espacios públicos y dotaciones). El Ayuntamiento no contestó, hasta que este año se remite nuevo PERI que modifica toda la ordenación, retomando la tramitación de la ordenación del 2004.

Por su parte, explica la ordenación, en la que la parte del viario local lo pasa a zona verde (vía férrea) y prevén un aparcamiento paralelo al viario (incrementan la superficie de viario), con parcela aumentada de aprovechamiento, de residencial, y parcela de equipamiento local, en la que los aparcamientos se califican como sistema general de equipamiento, por lo que el equipamiento no tiene acceso desde el viario público.

Acta 4/2013

El PERI se presenta en noviembre de 2011, no por el mismo agente urbanizador adjudicatario del PAU, sino por los propietarios, y lo asume como propio el Ayuntamiento, y en diciembre de 2011 acuerdo anular el PERI de 2006 y tramitar un nuevo PERI.

Indica D^a Virginia que lo que se plantea, además del cambio de zonificación, es un poco la superficie de la unidad se ajuste a la realidad topográfica, la edificabilidad se incrementa de 0,6 a 1 (por tanto, se incrementa el 40%), los espacios libres los reducen, los pasan a 979, que supone el 23,3 % de la nueva superficie de la unidad. Los equipamientos pasan de una previsión de 0 a 839 m² (el 20 % de la nueva unidad). El total del equipamiento y espacios libres pasa a un 43,33 % (reducción de un 14,83%). La red viaria se incrementa un poco. En total las dotaciones públicas se reducen en un 12% (con la reducción del aprovechamiento, no previéndose VPO por las condiciones específicas de la unidad), y ello justifica que se cumplen la cesión de estándares de la LOTAU y que es necesario para hacer viable económicamente el desarrollo de la unidad. Aunque en el PERI no se desarrollan ninguna de estas justificaciones, no hay estudio económico o viabilidad.

D. Gonzalo Lago Viguera, entra a la sesión siendo las 10:35 horas

Se continúa indicando por D^a Virginia que la Gerencia Municipal de Urbanismo informa justificando que lo que hace el PERI es adaptarse a la LOTAU (el PGOU establecía cesiones superiores al mínimo establecido por la Ley estatal), pero el PGOU no sólo lo hizo con esta unidad de actuación, sino que más del 70% preveían de su superficie una cesión para equipamientos. La LOTAU establece superficies mínimas, y si se cumplen ya no se tiene obligación de adecuarse, se tendrá que adecuar a la LOTAU cuando estés por debajo. Además, cuando estaba vigente la LOTAU se aprobó una modificación puntual del PGOU que afectaba al ámbito, aquí no quiso reducirse las cesiones existentes (no había adaptación). Si los propietarios consideran que la cesión es desproporcionada deberían haberlo alegado en el momento de aprobación del PGOU. Por otra parte, el artículo 39 del TRLOTAU establece que deben justificarse las mejoras de la nueva ordenación para la población, pero no se ha aportado ningún número, ninguna justificación real, que acredite la viabilidad.

El artículo 39.2 del TRLOTAU determina que cuando se aumente el aprovechamiento lucrativo hay que incrementar proporcionalmente los estándares (de calidad urbana) y no se justifica que por qué hay un aumento de aprovechamiento, más que lo dicho de la viabilidad económica.

El Ayuntamiento informa que hay una mejora en las dotaciones que pasan de 75,87% a 76,93%: este porcentaje no corresponde con el PERI diligenciado de aprobación inicial que determina que es 63,87% (por tanto en superficie hay una disminución). La parcela dotacional no se puede calificar como solar ya que no tiene acceso a vía pública sino que está calificada como equipamiento, y además que no se puede plantear este PERI como alternativa técnica de un PAU adjudicado en 2004 (se debería volver a plantear la licitación y sacar a concurso).

Por lo expuesto, se propone a la Comisión Regional que informe desfavorablemente la modificación de la ordenación estructural del PGOU y también la innovación sobre zonas verdes dado que no se justifica la reducción de 676 m², sobre todo ligado al aumento de aprovechamiento, y que se advierta al Ayuntamiento de Cuenca de la invalidez de la tramitación por continuidad del PAU del 2004 (alternativa técnica totalmente distinta).

Acta 4/2013

D. Emilio Díaz Bravo pregunta si el PAU anterior está ejecutado, y D. Isidro Javier Zapata Romero contesta que no. Continúa D^a Virginia indicando que hasta ahora no se hace nada, se tuvo alguna reunión con el redactor que también es propietario donde se vio la justificación de esta modificación, más que a nivel de PGOU (paralelo a la tramitación del POM de Cuenca).

D. Emilio Díaz Bravo considera que sería subsanable, a nivel de tramitación, que por el Ayuntamiento de Cuenca se tramitase una Modificación puntual del PGOU. D^a Virginia señala que sí, si afectase no sólo a esta unidad, sino además a otras unidades que tienen unas cesiones mayores a la Ley (replanteamiento de todas las unidades de actuación).

D. Jesús Pintado Manzaneque entiende que al aumentar la edificabilidad no es el 40%, sino el 70% casi, dado que había consolidado con el PGOU el 0,6; y cuando llegamos al 1 es el 70% lo que estamos incrementando.

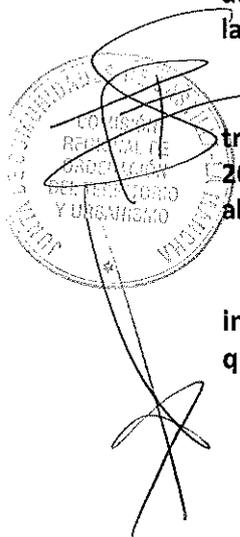
D. Julián Triguero Calle señala que en el caso de informe desfavorable cuáles serían las actuaciones del Ayuntamiento de Cuenca, a lo que D^a Virginia contesta que el Ayuntamiento no puede aprobar el expediente. Y a pregunta de D. Emilio Díaz Bravo sobre desadjudicación del PAU, indica D^a Virginia que el Ayuntamiento acuerda continuar con el PAU anterior.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículo 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la vista del contenido, documentación y tramitación del Proyecto, acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERI) de la Unidad-4 "Antonio Maura" del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Cuenca, en cuanto a la modificación de la ordenación establecida en el PGOU, y en cuanto a la innovación de los espacios libres establecidos en el planeamiento vigente, que se reducen en 1.516 m², ya que si bien por el Ayuntamiento se indica que su ubicación es adecuada, y se podría admitir el cambio de calificación de parte de los espacios libres a equipamiento público, no se justifica la reducción de superficie prevista de estándares de calidad urbana de 676,80 m², lo que supone una reducción del 14,83% respecto de la superficie total de la unidad, en comparación además con el incremento de aprovechamiento propuesto en el PERI de más de un 66%; en ambos supuestos por incumplimiento del artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Asimismo advertir al Ayuntamiento de Cuenca de la invalidez del procedimiento de tramitación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora realizado en el año 2004, al modificarse completamente la ordenación establecida y, en consecuencia, la alternativa técnica, base de la adjudicación de la gestión y ejecución de la unidad.

Lo anteriormente expuesto con base a la motivación "in aliunde" expuesta en el informe de la Arquitecta Técnico Superior de Apoyo, de fecha 15 de noviembre de 2013, que en el apartado Consideraciones, indica textualmente:



Handwritten signature and circular stamp of the Regional Commission of Territory and Urban Planning.

Acta 4/2013

«PRIMERA.- Como se ha recogido en el apartado anterior, las determinaciones propuestas a través del PERI presentado por los particulares, modifican el planeamiento general incrementando en más de un 66% la edificabilidad residencial y reduciendo en un 12 % sobre la superficie de la unidad las dotaciones públicas previstas, con la justificación de hacer viable económicamente el desarrollo de la unidad y en el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana definidos en el artículo 31 del TRLOTAU.

Aunque en el documento del PERI no se desarrollan estas justificaciones, en el informe jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca, de 11 de noviembre de 2011, se indica que el PGOU de Cuenca es anterior al TRLOTAU y que esta modificación lo adecúa al mismo.

Respecto a esta justificación, cabe observar que si bien el PGOU de Cuenca es anterior a la LOTAU, se redactó según la normativa estatal, vigente hasta la aprobación de la LOTAU, en la que también se preveían cesiones mínimas para dotaciones locales, aunque de cuantía, en suelo urbano, considerablemente inferior a las establecidas posteriormente en la LOTAU. Por tanto, el PGOU en su redacción, debió considerar, por las circunstancias concretas de esta unidad, ampliar las cesiones establecidas como mínimas, al igual que realizó en diferentes ámbitos de la ciudad, como en la UE-3, ejecutada, con un 77% de cesión de dotaciones sobre la superficie total de la unidad; la UE-8, en ejecución, con un 76%; la UE-12, con un 71%; o la UE-13, ejecutada, con un 76%.

Por otro lado, el TRLOTAU establece superficies mínimas, por lo que si el Planeamiento General anterior a la LOTAU había previsto superficies de cesión superiores a las legalmente exigibles en su momento, y estas superficies también son superiores a las definidas como mínimas en el TRLOTAU, el Plan General no requiere adecuarse al TRLOTAU en este sentido, puesto que las dos legislaciones aplicables, la estatal y la autonómica, posibilitan que el planeamiento general prevea dotaciones superiores a las mínimas, en virtud de las necesidades concretas de los ámbitos. En su caso, debería haberse alegado y/o recurrido el Plan General en su tramitación.

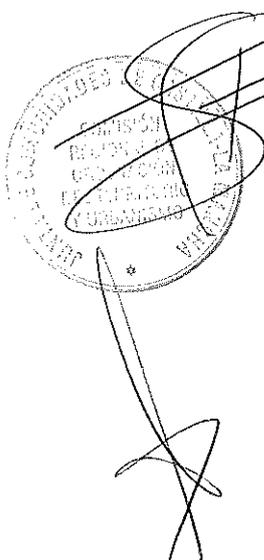
En consecuencia, no sería válido admitir la modificación del PGOU únicamente por la adecuación al TRLOTAU.

SEGUNDA.- *El artículo 39 del TRLOTAU que regula las modificaciones de los Planes, exige que la nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad*

En este sentido se observa que la única justificación para el incremento de edificabilidad es la frase para hacer viable económicamente el desarrollo de la unidad, sin que se aporte ningún dato, estudio o informe al respecto o, que al menos justificara la inviabilidad con los parámetros del planeamiento actual.

A su vez, el punto 2 del mismo artículo 39 del TRLOTAU específicamente dispone que toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Recordamos que, respecto a las determinaciones vigentes, se incrementa la edificabilidad lucrativa residencial de 0,6 m²/m² a 1 m²/m², incrementándose el aprovechamiento en más de



Acta 4/2013

un 66% (ya que no se modifica el producto inmobiliario al no prever viviendas de protección) y se reduce la superficie destinada a dotacional público en un 12 % sobre la superficie total de la unidad.

Se desconoce por qué en el informe jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca, de 11 de noviembre de 2011, reverso de la página 8 del expediente administrativo, para justificar las mejoras en la ordenación propuesta se indica que en comparación con el planeamiento general, el porcentaje de dotaciones pasa de un 75,87% (correcto) a un 76,93%, ya que, según las superficies recogidas en el PERI aportado y diligenciado de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, se pasa de un 75,87% a un 63,87%, lo que, al menos numéricamente, no mejora en absoluto las previsiones del Plan General, sino que las empeora en un 12%.

TERCERA.- *La parcela dotacional propuesta no tiene acceso por vía pública, ya que si bien en la actualidad existe un aparcamiento en superficie, los suelos colindantes están calificados como sistema general de equipamiento, no como viario.*

CUARTA.- *En ningún caso se puede admitir como válido el procedimiento de tramitación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora realizado en el año 2004, ya que, entre otros motivos, los condicionantes expuestos en el acuerdo de aprobación del PAU se limitaban a una mejora en ciertos aspectos del viario y las conexiones. Sin embargo, el PERI presentado modifica completamente la ordenación establecida en el PAU tramitado, tanto la estructural como la detallada, debiéndose producir, en consecuencia, una nueva programación con la alternativa técnica y propuesta de gestión adecuadas a la nueva ordenación.»»*

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 UNA NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN LA PARCELA 10 DEL POLÍGONO 31, 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 4/13 AB).

Prosigue D^a Virginia Cavia Cuesta a las 10:48 horas con el siguiente punto del orden del día, indicando que la nave, con la misma propuesta (hay unos metros de diferencia), ya obtuvo informe desfavorable de calificación por la Comisión Regional el 4 de diciembre de 2008. Se interpuso recurso de alzada y se desestimó este recurso (debido a peligro de formación de núcleo de población, por ampliación de un núcleo de población ya existente). Indica que hay cuatro unidades rústicas. Señala que la documentación gráfica es penosa: No aportan imágenes, sino un plano, y una imagen a escala mínima que no se puede apreciar nada. Se ha hecho una labor de investigación y se han visto imágenes de junio de 2012 (Google Earth) con el límite de parcela. En Catastro el trozo de la parcela es de la misma finca. En imagen aérea de 2009 no había construcción y en 2012 hay una nave nueva, sin que obtenga calificación, que estaría en la misma finca sobre la que nos piden calificación.

Prosigue señalando que hay una alegación presentada que dicen que se forma núcleo de población y que no se puede conceder. Y además el PGOU de Albacete en un círculo de un radio de más de 200 m. no admite más de 2 viviendas, si hay más, ya existe núcleo de población (en el radio hay viviendas, hay una construcción que, por la cubierta y la tipología, parece que es una vivienda –y así se dice en la alegación- y otras edificaciones con cubierta a varias aguas y que tiene chimenea –sospecha de vivienda-).

Acta 4/2013

El Ayuntamiento se remite a lo informado por el redactor (que indica que no hay viviendas). Además, el Ayuntamiento desestima las alegaciones presentadas por lo expuesto y que determina que como el PGOU ya determina las condiciones específicas sobre formación de núcleo de población y que por ello no se aplica el Reglamento de Suelo Rústico (art. 10. 2º), y que en ese sentido no tiene razón ya que las distancias del PGOU de Albacete lo determina para unos casos concretos pero no para todo los casos del suelo rústico, por tanto, se requiere que cumplan los dos, tanto del PGOU como Reglamento de Suelo Rústico.

Además se determina en el PGOU que haya más de 2 construcciones alineadas al vial. De la documentación gráfica aportada del vial, está colindando a una zona completamente llena de construcciones. Además, el artículo 10.2º del RSR establece que cuando se contiene 3 o más edificaciones de más de 2 unidades rústicas en círculo de más de 150 m. Las edificaciones están en un radio de 50 m., por lo que se forma núcleo de población.

Los promotores alegan que no se puede aplicar a las explotaciones agrícolas, dado que ello haría inviable cualquier explotación agrícola; ello sería posible con una explotación agrícola, pero es que hay 4 ó 5 unidades rústicas (no está justificado). El artículo 19 del RSR cuando habla de naves agrícolas se requiere además la justificación de no formación de núcleo de población, además de la aplicación tanto del PGOU como del RSR. Por lo que el informe es desfavorable, desestimando las alegaciones y denegando la calificación.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta si es una única propiedad, una única actuación industrial, varias propiedades o varias fincas de un mismo propietario, a lo que Dª Virginia Cavia contesta que la documentación que hay en el expediente parece que no, y que además el Ayuntamiento debe justificar que no existe formación de núcleo de población.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes 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 **DENEGAR** la 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 una nave almacén agrícola, en el Polígono 31, parcela 10, en el término municipal de Albacete, a instancia de D. Antonio Jesús García González, por incumplimiento del artículo 54.3.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en relación con el 10 del Reglamento de Suelo Rústico y con el 3.4.6.B) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, por la formación o consolidación de núcleo de población, según dispone el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43.12 del mismo Reglamento sobre la posibilidad de impugnación por el Ayuntamiento interesado y

Acta 4/2013

por los interesados en el expediente; y todo ello con **DESESTIMACIÓN DE LAS ALEGACIONES** formuladas por D. Antonio Jesús García González, con base a la motivación *"in aliunde"* expuesta en el informe de la Arquitecta Técnico Superior de Apoyo, de fecha 15 de noviembre de 2013, que indica textualmente:

«Con fecha 16 de agosto de 2013 se recibe en la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial escrito del promotor en el que se exponen las siguientes alegaciones al anterior informe (-se refiere al del 16 de julio de 2013 que se notificó al interesado-), que se van contestando a la vez que se resumen:

***PRIMERA:** El artículo 54.3.a) del TRLOTAU se refiere al riesgo que existe en la formación de "nuevos" núcleos de población y, en consecuencia, los condicionantes que establece no se pueden aplicar a explotaciones agrícolas ya existentes que concentran diferentes edificaciones relacionadas con la propia explotación, ya que si fuera así, estas explotaciones, muy típicas y extendidas, estarían en la mayoría de los casos fuera de ordenación y tenderían a desaparecer por no poder hacer obras de ampliación o reformas. (1)*

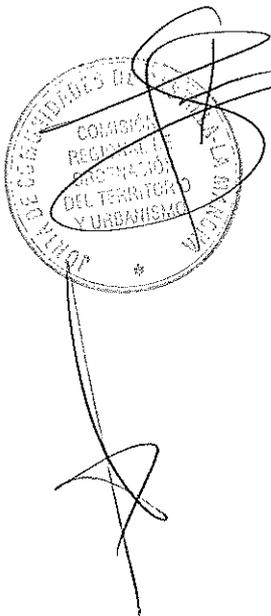
En cualquier caso, aunque no se tuviera en consideración este criterio, no existe riesgo de formación de núcleo de población porque la nave proyectada no demanda ningún servicio o infraestructura, y aunque así fuera, serían los necesarios para la actividad de la explotación rústica. (2)

Por otra parte, en la consideración primera del informe se indica que "parece" que se podría estar ante un núcleo de población, y que habría que analizar las construcciones existentes, su uso y estado, función que corresponde al Ayuntamiento de Albacete como Administración que tramita el expediente. No siendo lógico ni rigurosos que se proponga una denegación de una calificación urbanística simplemente por una suposición que la propia Administración Autonómica no ha comprobado, y que por el Ayuntamiento de Albacete, efectivamente el competente para ello, en concreto por la Gerencia de Urbanismo, se han emitido todos los informes favorables, incluso rebatiendo las alegaciones de existencia de riesgo de formación de núcleo de población, dando por hecho que para ello habrán efectuado las comprobaciones pertinentes. (3)

(1) Efectivamente el TRLOTAU se refiere a la formación de "nuevos" núcleos de población, precisamente para evitar que con la autorización de nuevas construcciones se generes éstos. Es obvio que cuando el núcleo de población ya existe, no se puede fomentar su consolidación.

Por otro lado, cuando una explotación cuenta con diferentes construcciones, en caso de ser necesaria, se solicita la calificación para el conjunto de ellas, otorgándose siempre que se cumplan los requisitos establecidos normativamente, sin que exista riesgo de formación de núcleo de población ya que se refiere a una única explotación. En el caso que nos ocupa, existen diferentes propiedades con diferentes construcciones, sin que se haya justificado su vinculación con una única explotación. Tampoco se ha justificado la superficie de la finca sobre la que se solicita la calificación, si incluye la parte sur de la parcela, ni las construcciones "nuevas" existentes en la misma, ni con qué permisos o autorizaciones se han ejecutado.

(2) Aunque la nave únicamente demande los servicios propios de la actividad agrícola, no se justifica que el conjunto de edificaciones no pudiera demandar otros servicios, o que se generen redes de infraestructuras para abastecer a las diferentes edificaciones. El propio artículo de la Ley habla de una posibilidad, y para acotar esa posibilidad el planeamiento puede establecer requisitos específicos, y precisamente el PGOU de Albacete prevé la posibilidad de autorizar algunos supuestos de explotaciones con diferentes edificaciones, pero en las áreas en las que el Plan General haya previsto específicamente la concentración de actividades. Artículo 3.4.6.B.4 del PGOU de Albacete.



Acta 4/2013

Por su parte, el Reglamento de Suelo Rústico, en su artículo 19.1, específicamente exige que no exista riesgo de formación de núcleo de población también para las actividades agrarias.

(3) La suposición, como se ha dicho en el párrafo anterior, se establece como argumento por la propia Ley. En nuestro caso, esta suposición o sospecha está apoyada en las pruebas gráficas analizadas en el cuerpo del informe, que por otra parte no se nombran ni discuten en el escrito de alegaciones, correspondiendo, en todo caso, la carga de la prueba al solicitante de la calificación, que es quien debe demostrar, junto con el Ayuntamiento, tal y como establece el Reglamento de Suelo Rústico en su artículo 43, puntos 1.b) y 7, que no existe el riesgo de formación de núcleo de población. Del estudio del expediente administrativo y los informes emitidos por el Ayuntamiento de Albacete, se constata la evidencia de que no se han realizado las comprobaciones correspondientes a las edificaciones existentes y a su situación actual o que, en caso de haberse realizado, no se han incorporado al expediente ni a los informes. A la vista del informe propuesta de denegación de la calificación urbanística, se podría haber aportado el estudio y análisis referido, con las visitas de inspección correspondientes, que justificara la no existencia ni riesgo de formación de núcleo de población, pero esta información no se incorpora.

SEGUNDA: *En cuanto al artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, los requisitos del punto 1) son exactamente los mismos que los del artículo 54.3.a) del TRLOTAU, y ya se ha comprobado en la alegación primera que no concurren en nuestro caso. (4)*

En cuanto al punto 2), al establecer que "salvo que el planeamiento determine justificadamente otras distintas", y tener el PGOU determinadas las condiciones para la no formación de núcleo de población, no son de aplicación sus supuestos. Además la no darse los requisitos del punto 1) no le son de aplicación los del 2). (5)

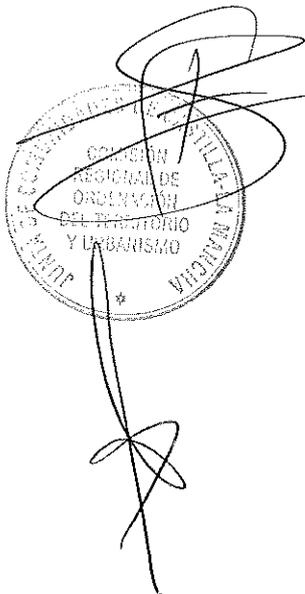
Por otra parte, en la consideración segunda del informe se dice que al expediente le es de aplicación lo establecido tanto en el PGOU de Albacete como en el Reglamento de Suelo Rústico, y aunque efectivamente le es de aplicación el artículo 10 del reglamento, lo es en su justa medida y en los términos que establece, y no son de aplicación los supuestos del punto 2), por no concurrir los requisitos del primer párrafo y porque el planeamiento de Albacete sí establece otras distancias, tanto para viviendas como para otras edificaciones, como se verá en la siguiente alegación tercera. (6)

(4) Como ya se ha informado en los puntos anteriores, a priori sí concurren los condicionantes para entender núcleo de población las edificaciones existentes es la zona, sin que se hayan presentado informes o análisis que justifiquen el error en dicha apreciación.

(5) Insistimos en los argumentos recogidos en el informe remitido, en cuanto a que sí son de aplicación, ya que el PGOU de Albacete no establece justificadamente otras distancias entre edificaciones distintas a las viviendas, que sean diferentes a las dispuestas en el Reglamento de Suelo Rústico, condición indispensable para no aplicar las establecidas en el Reglamento.

(6) Volvemos a insistir en lo recogido en los dos puntos anteriores.

TERCERA: *se analiza el artículo 3.4.6 "Núcleo de Población" del PGOU de Albacete, indicando que el planeamiento de Albacete establece distancias tanto para viviendas, en el apartado B1, como, para el resto de edificaciones, apartados B4 y B5, por lo que únicamente sería de aplicación éste, y justifica el cumplimiento de cada punto del artículo del PGOU de Albacete. (7)*

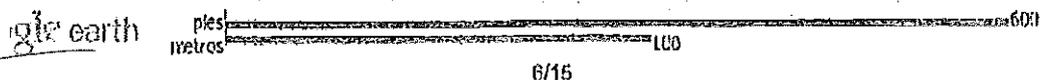
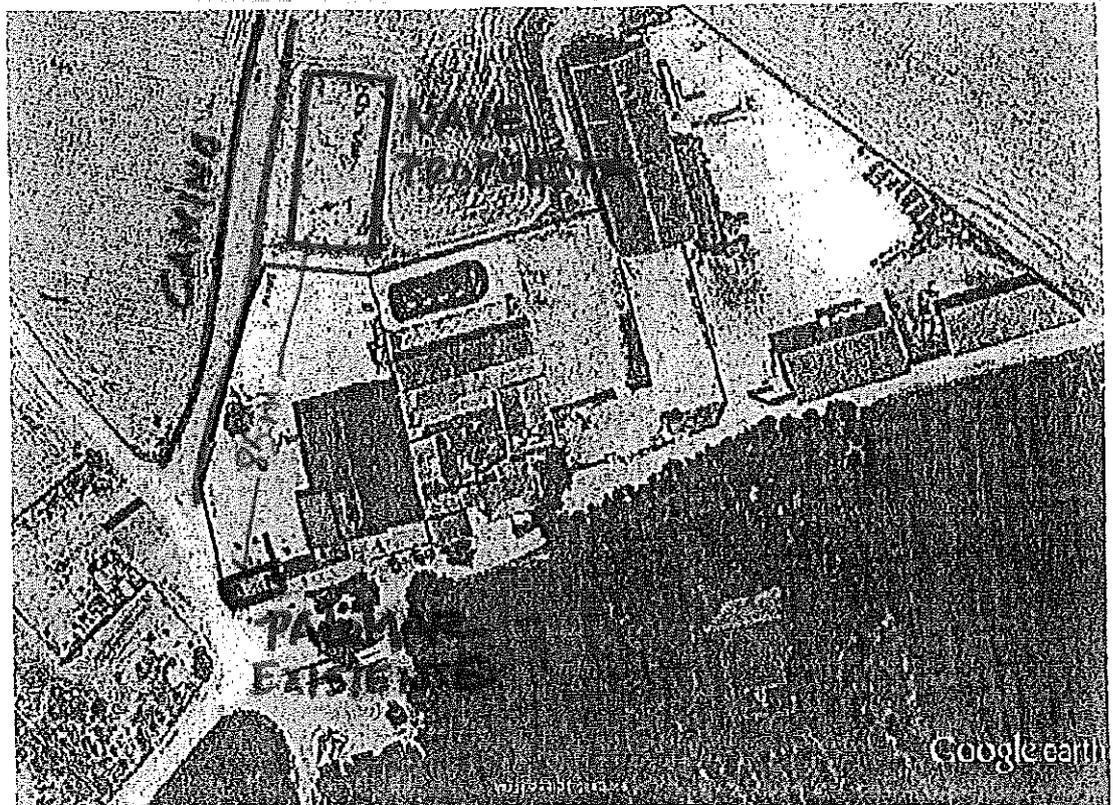


Acta 4/2013

En cuanto al punto B.4, indica que no se contempla la alineación de tres o más edificaciones a lo largo del camino rural donde se ubica la nave. Únicamente se podría tener en cuenta una pequeña construcción situada en la esquina del cruce con otro camino, y separada casi 90 metros, adjuntándose plano aclarativo. Las edificaciones existentes se alinean en otro camino al sur, pero no pueden tenerse en cuenta ya que no se trata de una concentración de actividades, sino de una explotación agrícola con diferentes edificaciones agrupadas. (8)

En cuanto al punto B.5, en un radio de 200 metros alrededor de la construcción que se proyecta se encuentra una nave agrícola, una vivienda y varias construcciones en estado ruinoso y en desuso, por lo que no se superan las dos viviendas. (9)

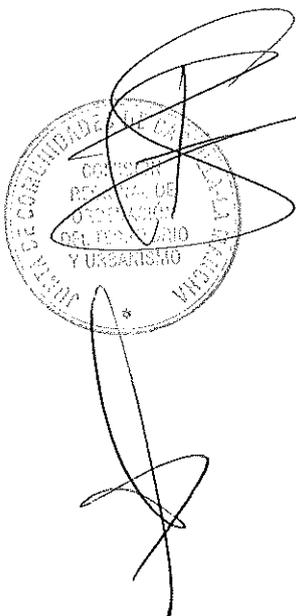
A continuación incorporamos el plano del escrito de alegaciones.



6/15

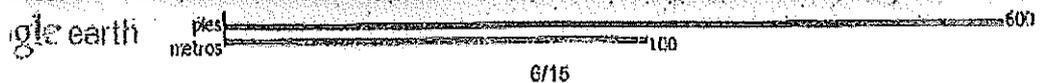
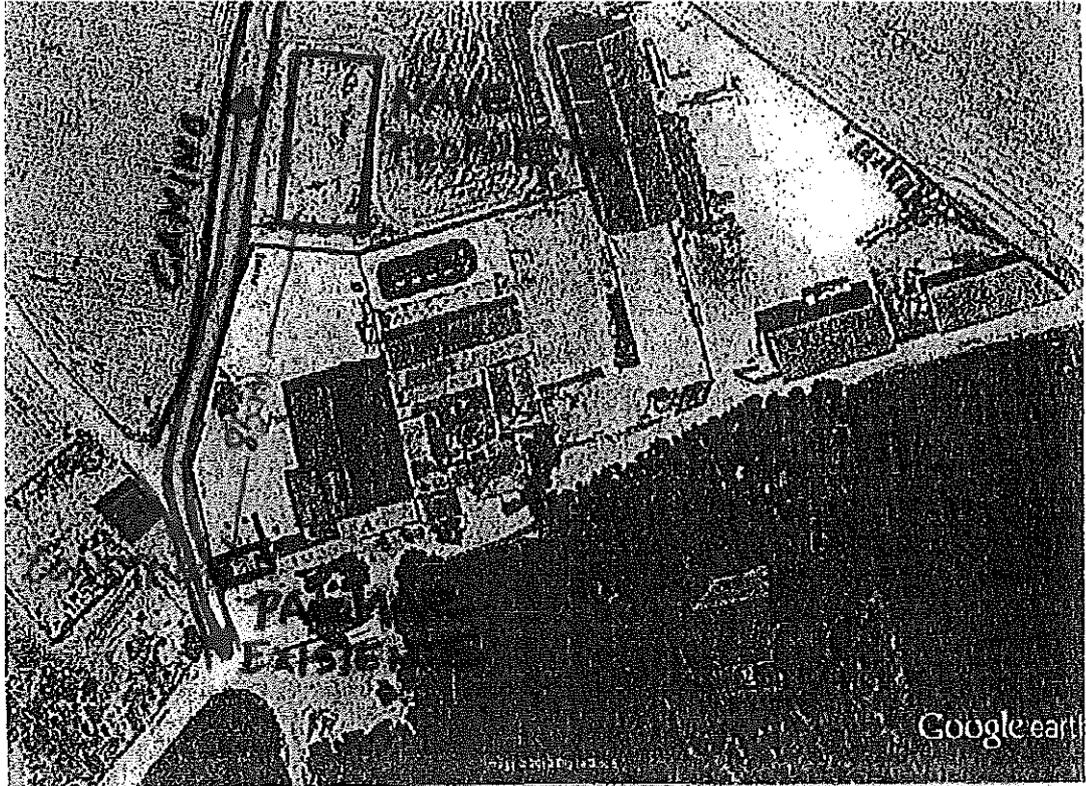
(7) Igualmente volvemos a insistir en los argumentos recogidos en el informe remitido, en cuanto a que el PGOU de Albacete no establece justificadamente otras distancias entre edificaciones distintas a distintas a las viviendas, que sean diferentes a las dispuestas en el Reglamento de Suelo Rústico. El Plan General recoge unos casos específicos, por lo que, para el resto de casos, serán de aplicación las distancias y determinaciones establecidas en el Reglamento de Suelo Rústico. Parece, por otro lado, sorprendente, que se indique que el punto B.4 del PGOU establece distancias, un dato numérico, puesto que no se refiere a ninguna distancia entre las edificaciones alineadas en los caminos.

(8) Si bien en el plano que se aporta se señalan dos edificaciones, el palomar y lo que sería la nueva construcción, existe otra edificación en el mismo camino entre las dos anteriores que no se señala, que si bien está en el otro margen del camino, no por ello deja de estar alineada

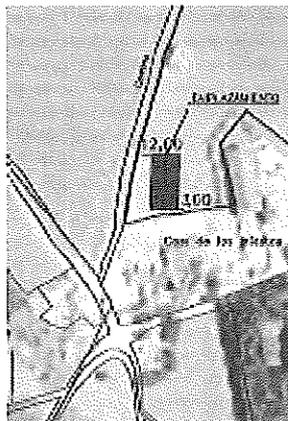
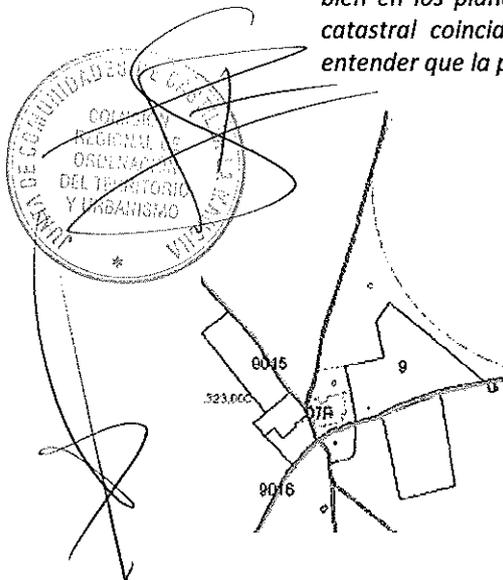


Acta 4/2013

con el mismo, y que se señala en verde sobre el plano que aporta el alegante, lo que sumaría un total de 3 construcciones. Aunque la imagen es de baja calidad, esta construcción se puede ver claramente definida en las otras incorporadas en el cuerpo del informe que se remitió tanto a la propiedad como al Ayuntamiento.



En este punto debemos recordar asimismo, que no está claro el límite de la finca objeto de calificación, y si incluye la zona situada al sur de donde se ubica la nueva nave, y que a su vez cuenta con naves, alguna de reciente construcción, como se recoge en la ficha de la parcela catastral y en parte de la documentación del proyecto presentado en 2008, observando que si bien en los planos del proyecto actual no se incluye esta zona, la superficie de la parcela catastral coincide con la recogida en la memoria, 285.651 m², por lo que deberíamos entender que la parcela coincide con la del catastro.

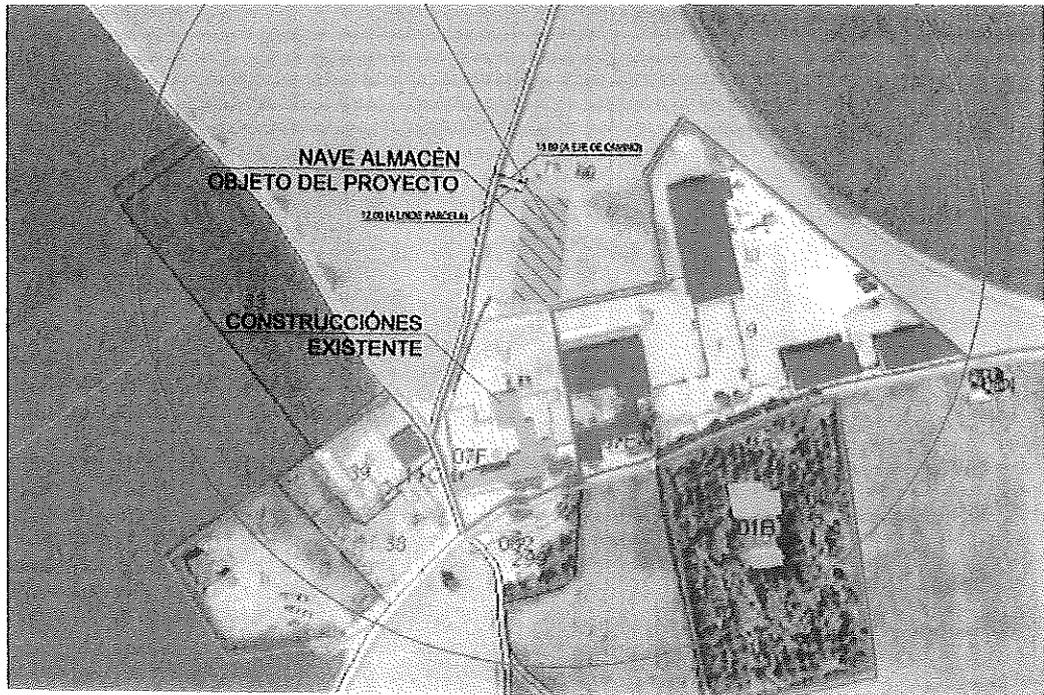


Como puede observarse en la imagen, el pico sur de la parcela, que sí aparece en la ficha del catastro y donde existen varias construcciones, no se incluye en el plano del proyecto, aunque sí su superficie en la memoria.

Acta 4/2013

Por otro lado, como también se ha indicado, no se justifica que las construcciones pertenezcan a una única explotación, ni su autorización, ya que las parcelas son independientes, por lo que, para cumplir este punto, el Plan General de Ordenación Urbana debía haber previsto específicamente la concentración de actividades en esta zona, tal y como señala el propio apartado B.4. Tampoco podemos olvidar que, aunque efectivamente las construcciones existentes se concentran en el camino situado al sur, es una realidad que, en aplicación del punto B.4 del PGOU, ya existe núcleo de población a escasos metros de donde se plantea la nueva construcción.

(9) En cuanto al punto B.5 y las posibles viviendas existentes en un radio de 200 metros, el alegante indica que las únicas construcciones existentes son una vivienda y una nave y construcciones en ruina y desuso, sin que se aporte más justificación técnica que esta afirmación. Frente a ella, el plano aportado en el proyecto del año 2008, el análisis de las imágenes de la zona efectuado por estos servicios técnicos, que ya se incluyó en el informe remitido, además de la alegación presentada al expediente por la mercantil Ingeniería Sliding, S.L. Incorporamos nuevamente las imágenes:



UNIDADES RÚSTICAS
E.19200

	POLÍGONO	PARCELA
UNIDAD RÚSTICA 1	31	10
UNIDAD RÚSTICA 2	42	39
UNIDAD RÚSTICA 3	31	9
UNIDAD RÚSTICA 4	TN DISEÑADOS 1789 (C.I. 026006)	
CONSTRUCCIÓN PROYECTADA		

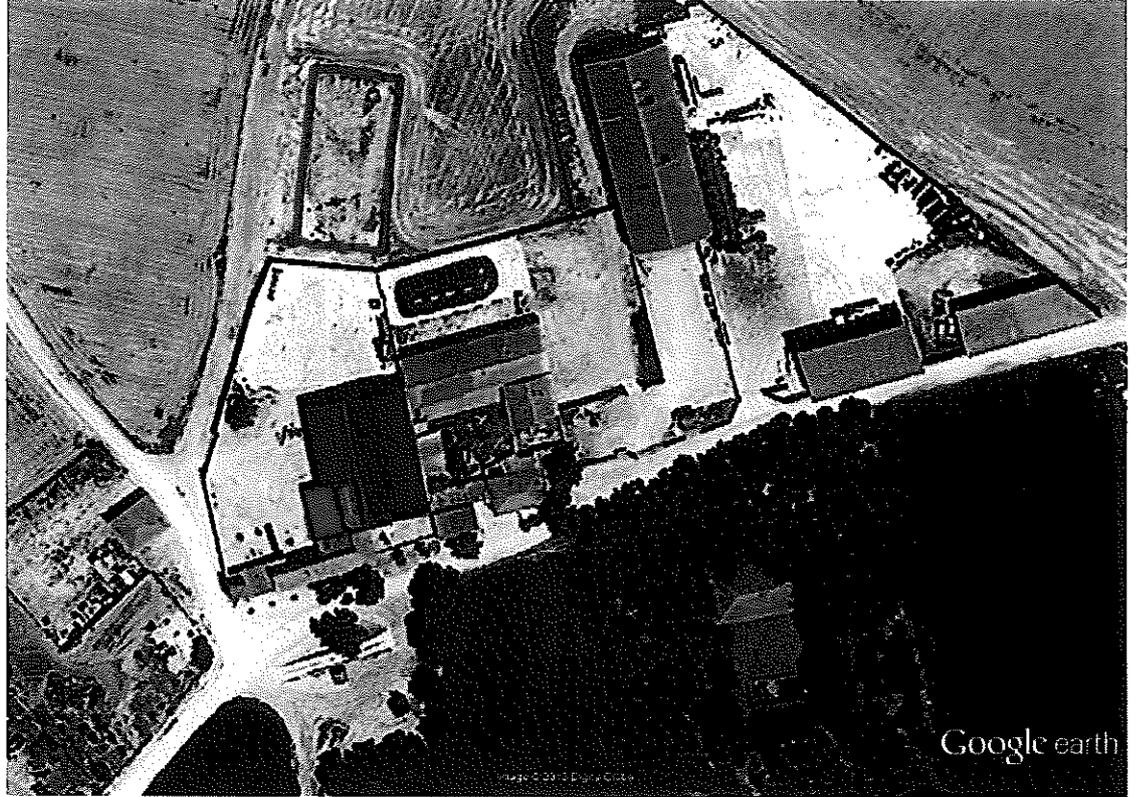
**Documentación Complementaria
Básica y de Ejecución de Nave.**

PETICIONARIO:

CARMEN HERNÁNDEZ NAVAS

Proyecto año 2008

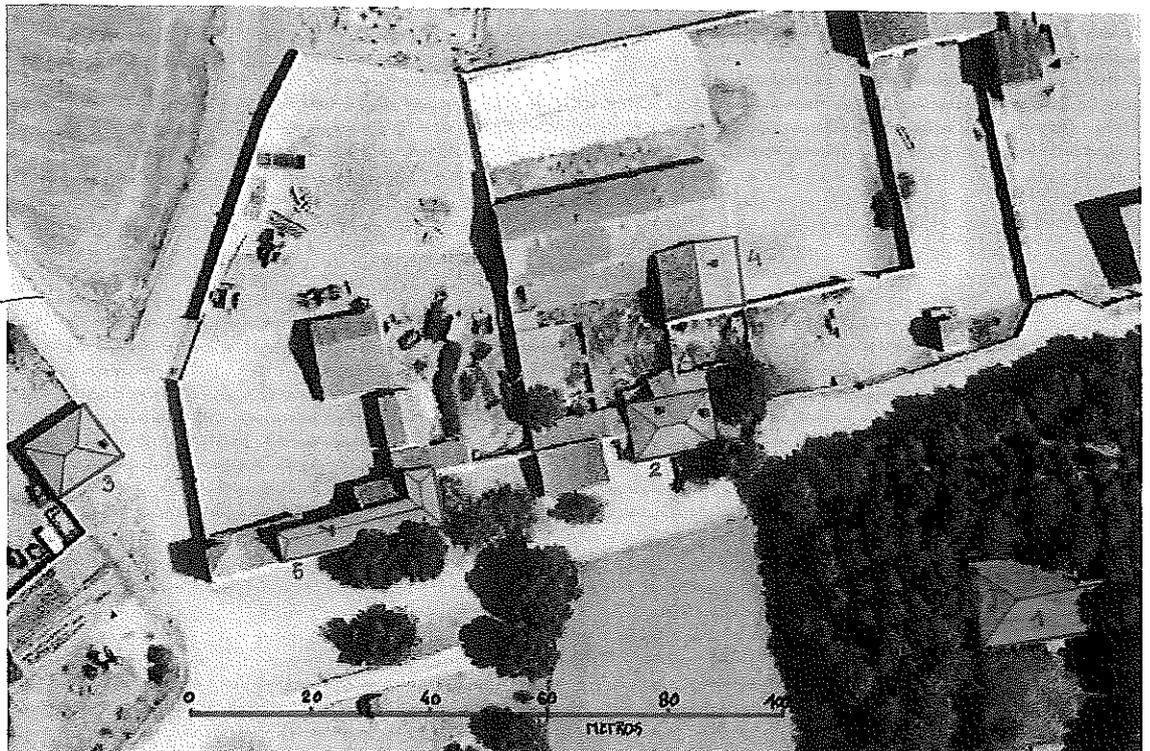
Acta 4/2013



Google earth



Construcciones actuales, señaladas en naranja y en rojo la nave reciente.



Acta 4/2013

Edificaciones con cubiertas que no responderían a tipologías propias de naves agrícolas, sino más bien a usos residenciales, con faldones a diferentes aguas y chimeneas o salidas de humos.

Por lo que, salvo prueba en contrario no aportada, no podemos admitir la afirmación de que únicamente hay una nave y una vivienda en la zona.»

7. 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 NAVE DESTINADA A APRISCO DE GANADO BOVINO EN EL PARAJE “LAS INIESTAS” EN LA PARCELA 31 DEL POLÍGONO 42, 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 8/13 AB).

Siendo las 11:05 horas D^a Virginia Cavia Cuesta continúa exponiendo el punto séptimo del orden del día, señalando que de esta nave se propuso la calificación urbanística en su momento pegada a núcleo de población y se les dio la solución de alejar la nave del mismo, y plantearon la nave a distancia de unos 450 m. del núcleo de población y el 16 de septiembre de 2011 se otorgó por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la calificación y ahora plantean la ampliación; siendo las distancias de la ampliación de 400 m. al núcleo de población, y se cumplen la parcela mínima, ocupación máxima, proponiéndose la concesión de la calificación urbanística.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes 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 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 las obras de ampliación de nave agrícola para aprisco de ganado, sita en el Polígono 42, parcela 31, Paraje de “Los Iniestas”, en el término municipal de Albacete, a instancia de D. José Iniesta Martínez, en atención a las características y determinaciones del proyecto informado, y con el siguiente contenido:

Acta 4/2013

Características del aprovechamiento.

Uso	Ampliación de nave agrícola para aprisco de ganado
Emplazamiento	Extremo sur de la parcela 31 del polígono 42
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
Sup. parcela	286.906 m ²
Sup. Vinculada a calificación	30.000 m ²
Aprovechamiento	1.141 m ² (const. existentes 600 m ² + nueva const. 541 m ²)
Ocupación	1.191 m ² 3,97 % (1.191 m ² /30.000 m ²)
Altura máxima	6,00 m a alero y 8,25 m a cumbre
Retranqueos	>= 15 m a eje de caminos y > 3 m a linderos

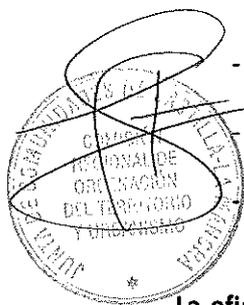
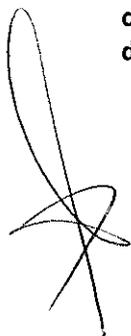
Condiciones para su materialización.

Se deben establecer 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, sin que se fije superficie objeto de replantación, debido a la utilización del suelo a las labores y actividades agrícolas y ganaderas propias de su clase y categoría de suelo rústico protegido.

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística (arts. 58 TRLOTAU y 17 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 [arts. 63.1.2º.d) TRLOTAU y 17 RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (arts. 66.4 TRLOTAU y 40 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, de los correspondientes informes o resoluciones favorables que en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU procedan.»

Acta 4/2013

8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "FUENMAYOR" DE PUERTOLLANO. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 7/13 CR).

A las 11:08 horas continúa la exposición de este punto D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell señalando que el PERI es el ámbito de actuación. Se iniciaron obras de urbanización, y hay obras de edificación realizadas e incluso concesión de licencias de primera ocupación. La adjudicación del PAU fue a Venpromo Construcciones, S. L., y el PERI cuenta con 55.215 m², para 286 viviendas. Se tramita posteriormente en junio de 2002 la modificación. Hasta la fecha en el año 2012 había habido diferentes requerimientos para acabar las obras de urbanización (desperfectos que había de acerados y falta de obras de urbanización). El 25 de abril de 2012 por el Jefe de Servicio de Urbanismo emite informe en el que se expone que hay por realizar obras de urbanización, existiendo parcelas dotacionales y espacios libres sin acondicionar, con vial deteriorado y con licencia de primera ocupación. Indica el informe que había incumplimiento del convenio por cumplimiento de la fase de obras de urbanización, y se había requerido en 2008 al urbanizador por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas acabar.

En este punto, siendo las 11.10 horas, sale de la Sala D^a Dolores Rubio Leonart.

Prosigue indicando que se inició el expediente de resolución de la adjudicación que caducó, y se entiende que es preciso volver a iniciar el expediente. Hay un inicio del Ayuntamiento de incautación de garantía y la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial ha requerido aclaración sobre la incautación, dado que, por el hecho de iniciar el expediente, no se puede incautar. Y al notificar a la Compañía avalista, en el trámite de audiencia, se acompaña una certificación del Banco de España en la que se indica que no figura nunca inscrita esta compañía.

Prosigue señalando que el Ayuntamiento el 25 de abril de 2013 inicia expediente de resolución por motivos de demora en el cumplimiento del plazo total o parciales, basándose en el Reglamento de la Actividad de Ejecución. Al llegarnos el expediente, se le requiere que subsanaran algunos trámites y en la audiencia hay alegantes que vienen a decir que se incaute la fianza, y que con la licencia de edificación y urbanización y licencia de primera ocupación, a ellos no se les pida que acaben las obras, sino que con la incautación de fianza se acaben las obras. E indica D^a Ana María que la fianza no es válida.

D. Isidro Javier Zapata Romero pregunta el grado de ejecución de las obras de urbanización y D^a Ana María señala que hay algunas unidades ejecutadas al 90 y tantos por ciento.

D. Jesús Pintado Manzaneque indica que en este tema ha habido pleito entre la promotora y la constructora, y que él fue perito judicial, y quedaba pendiente de ejecución el muro de contención junto a variante y que los viales están ejecutados, aunque el acerado estaba deteriorado por la deficiente conservación.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta si hay licencias incluso de primera ocupación, y ello supone que no debe corresponder a los propietarios ejecutar las obras de urbanización, tenga o no tenga garantía (se debería haber encargado de pedirla) y será el Ayuntamiento el que debería acabar las obras de urbanización.

Acta 4/2013

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz indica que han comentado antes si había cuatro fases, y pregunta si se podrían recepcionar dos fases de la urbanización, a lo que se contesta por la expositora que el tema de la unidad de ejecución requiere afecciones de dotaciones, lo que hay que hacer es liquidar qué propietarios han asumido cargas de urbanización, y garantizar la finalización del ámbito incluido lo de las parcelas dotacionales y zonas verdes.

D. Félix Ruiz Rabadán pregunta por las alegaciones de los propietarios, y que si al recibir la licencia de primera ocupación, se supone que se ha finalizado las obras de urbanización. Y D. Emilio Díaz Bravo señala que a los 7 años desaparece del Registro de la Propiedad el requisito de las cargas de urbanización por caducidad de afecciones de las obras de urbanización. Hay que declarar la edificabilidad de solares que hayan adquirido la condición de solar y que se garantice en todo caso con la urbanización completa.

Se señala por la expositora como causa de resolución el incumplimiento de plazo de ejecución total (art. 111 TRLCAAPP), por lo que se informa favorablemente a la resolución, con construcciones de declaración de edificabilidad.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes 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), 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** el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Puertollano de 25 de abril de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de PERI Fuenmayor de Puertollano (Ciudad Real), acordada a favor de Vempromo Construcciones, S. L., puesto que el incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total y completa de las obras se erige en causa legítima de resolución de la adjudicación, por aplicación del apartado e) del artículo 111 del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente.

En todo caso se deberá tener en cuenta que el acuerdo de resolución deberá tener el contenido previsto en el artículo 116.a) del Reglamento de la Actividad de Ejecución y declarar la edificabilidad de los terrenos que hubieran alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, debiéndose efectuar un análisis en los solares resultantes sobre los gastos de urbanización que han sido aportados por los propietarios de los mismos, debiendo en todo caso garantizarse la finalización de la urbanización del ámbito, incluyendo la de las parcelas dotacionales y zonas verdes.

Asimismo se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Acta 4/2013

PRIMERA. Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

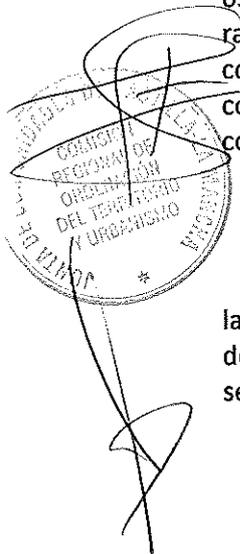
“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios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

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.” [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o último ratio que la administración debe ejercitar 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.

SEGUNDA. Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 17 de agosto de 2012. Dicho procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el



Acta 4/2013

Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TERCERA. Causas de resolución.

El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAUs, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la aprobación y adjudicación del referido PAU Fuenmayor se produjo por acuerdos del Pleno de Puertollano de 10 de octubre de 2001 y 14 de noviembre de 2001, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

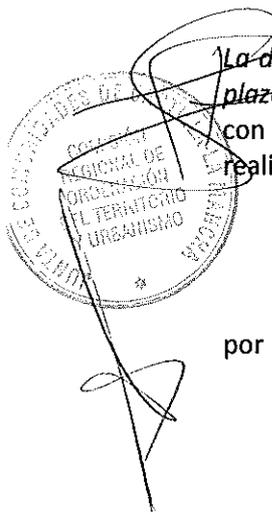
El Ayuntamiento de Puertollano funda el expediente resolutorio en la causa prevista en el artículo 114.1.d) del Reglamento de la Actividad de Ejecución. *“la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público”*.

Dicho incumplimiento se pone de manifiesto en el informe del Jefe del Servicio de Urbanismo que señala: *“El Convenio urbanístico firmado determina un plazo de ejecución de las obras de urbanización de dos años a contar a partir de 1 mes desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (27-06-2002) por lo que debían haber acabado el 27-07-2004, existiendo un claro incumplimiento de este plazo sin haberse justificado”*.

El artículo 111.e) del TRLCAP aplicable al caso contempla como causa de resolución *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71. 2, letra d)”*, por lo que existe causa de resolución de acuerdo con la normativa aplicable ya que se informa que existen obras de urbanización pendientes de realizar.

CUARTA. Incautación y validez de la garantía depositada.

Si bien en los informes municipales del expediente se afirma que la garantía se incautó por acuerdo de Pleno de 28 de abril de 2011, en la copia aportada del mismo se advierte que



Acta 4/2013

se acordó el inicio de dicho procedimiento, y tras requerimiento de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial para aclarar este extremo se responde que tras el intento de hacer efectiva la fianza a la entidad avalista COMPAGNIE DES GARANTIES SA se ha comprobado que dicha entidad no está inscrita ni autorizada para operar en España como entidad aseguradora, acompañando certificado emitido por el Banco de España en el que se afirma "Que según los antecedentes que obran en estos Registros, no figura ni ha figurado ninguna entidad con denominación igual o parecida a COMPAGNIE DES GARANTIES, S. A."

De acuerdo con el artículo 36.1.b) del TRLCAP, al no estar autorizada la entidad avalista para operar en España, no puede entenderse que dicha garantía se hallase debidamente constituida de acuerdo con dicho texto legal, más esta cuestión no ha sido señalada hasta después del trámite de audiencia y no se ha iniciado el procedimiento de resolución por parte del Ayuntamiento por la falta de prestación de la garantía, por lo que habiéndose puesto de manifiesto otra causa de resolución acreditada, cabe pronunciarse exclusivamente sobre ésta.

QUINTA. Consecuencias.

Ha de destacarse, de acuerdo con los informes emitidos, que en el ámbito ya se han realizado edificaciones con carácter simultáneo a la urbanización y concedido por el Ayuntamiento licencias de ocupación aun cuando la urbanización no se hallaba definitivamente recibida y no se habían completado las obras de urbanización, lo que contraviene el artículo 23.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Por otra parte el Jefe de Servicio ha emitido un informe de propuesta de terminación de las obras, proponiendo una división en "Unidades de Ejecución", y señalando que el Ayuntamiento asume la terminación de las obras de urbanización previo acuerdo con los promotores de viviendas. En su informe señala que la fianza ya ha sido incautada, cuestión que evidentemente parece que no se ha producido.

En todo caso se deberá tener en cuenta que el acuerdo de resolución deberá tener el contenido previsto en el artículo 116.a) del Reglamento de la Actividad de Ejecución y declarar la edificabilidad de los terrenos que hubieran alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, debiéndose efectuar un análisis en los solares resultantes sobre los gastos de urbanización que han sido aportados por los propietarios de los mismos, debiendo en todo caso garantizarse la finalización de la urbanización del ámbito, incluyendo la de las parcelas dotacionales y zonas verdes." »

9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UE-14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 9/13 TO).

Siendo las 11:25 horas, en este punto se procede a dar exposición del asunto por D^a Mercedes Villanueva Melero, dando lectura explicativa del informe-propuesta previo a la celebración de esta Comisión, de fecha 28 de octubre de 2013, cuyo contenido y fundamentación jurídica forman parte de las consideraciones del acuerdo adoptado en el presente asunto, y con propuesta favorable de resolución



Acta 4/2013

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes 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), 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** el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illescas de 25 de febrero de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-14 de Illescas (TOLEDO), acordada a favor de DIGNUS MADRID, S. L., puesto que el incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total y completa de las obras de urbanización, es un incumplimiento de una obligación esencial, que se erige en causa legítima de resolución de la adjudicación, por aplicación de los apartados e) y g) del artículo 111 del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, y destinarse la fianza en metálico en orden a responder de los gastos de conservación de las obras de urbanización, en ejecución a cargo del urbanizador, dispuestos en las medidas cautelares acordadas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA. Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo –TRLOTAU–) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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



Acta 4/2013

reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

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.” [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar 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.

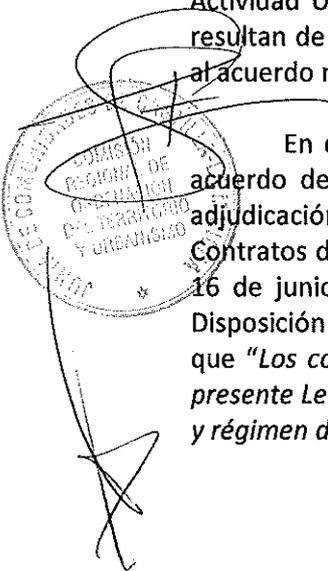
SEGUNDA. Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 25 de febrero de 2013. 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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TERCERA. Causas de resolución.

● El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAUs, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU de la UE-14 se produjo por acuerdo del Pleno de Illescas de 28 de enero de 2004, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público establece que “Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.



Acta 4/2013

En el presente caso, ha de entenderse que de las causas aducidas por el Ayuntamiento, y de la documentación que obra en el expediente, son el incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total y completa de las obras de urbanización, es un incumplimiento de una obligación esencial, que se erige en causa legítima de resolución de la adjudicación, por aplicación de los apartados e) y g) del artículo 111 del TRLCAP.

El convenio urbanístico suscrito con fecha 16 de abril de 2004 señalan que a dicho documento se unen como inseparables los indicados como Anexo I, entre ellos la Proposición Jurídico-Económica que indica en el apartado e) "Compromisos sobre la edificación que: "El agente urbanizador se obliga a la promoción de los solares resultantes en un máximo de 2 años a partir de la aprobación definitiva de Programa de Actuación Urbanizadora."

En el apartado 3.3 del PAU se indica sobre "Plazos":

"El Agente Urbanizador se compromete a realizar las acciones que le corresponden en los siguientes plazos a partir de la aprobación definitiva del presente PAU. (...)

- **24 meses a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de gestión para la total ejecución de las obras de urbanización."**

No constando que se haya presentado la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, por lo que no puede entender concluida (correctamente) la urbanización, de ahí que el artículo 68 RAE en relación con la Liquidación definitiva determine: "1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad objeto de aquélla."

Además de ejecutar las obras de urbanización se establece el deber del agente urbanizador de conservar la urbanización, según lo dispuesto en el apartado 2.6.3 "Obligaciones de los promotores" del Estudio de Detalle se indica que:

"Los promotores o el agente urbanizador (...) están obligados a: (...)

- *Conservar y mantener la urbanización hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento."*

Según el informe del Secretario Municipal de fecha 17 de julio de 2013, indica las causas de resolución según la documentación indicada del PAU y con base a las escrituras de 27 de mayo y 1 de diciembre de 2008 sobre la constitución de garantía real, donde se vuelve a adquirir el compromiso, con plazo expreso, de ejecución de obras de urbanización. Así indica el informe de referencia:

el plazo para gestión/ejecución del PAU por el Agente Urbanizador está más que cumplido pues aunque en el Convenio no se estipula nada en relación al comienzo de las obras, hay que entender que el plazo sería desde la aprobación del Proyecto de Urbanización o en último caso desde su publicación, las fechas serían: 28/01/04 o 23/06/04; el plazo de ejecución se estipuló en 24 meses desde la anterior de forma que el plazo máximo en el mejor de los casos hubiera sido el 23 de junio de 2006 (error, es 23 de junio de 2004 –fecha de publicación del Proyecto de Urbanización). Con fecha 11/12/06 el Ayuntamiento acordó la recepción

Acta 4/2013

provisional de la obra requiriendo al Urbanizador a la subsanación de distintas deficiencias que a esta fecha por más que han sido advertidas siguen sin llevarse a cabo. En la escritura de fecha 27 de Mayo de 2008 se establece un plazo de cuatro meses una vez que el plazo ya estaba cumplido tal y como ha quedado expuesto. En la escritura de 1 de diciembre de 2008 se establece otra vez un nuevo plazo de cuatro meses.

- Señalar que es causa de resolución el "incumplimiento de las condiciones esenciales del contrato "y en este punto hay que decir que resulta esencial a la ejecución del PAU la realización de las obras de urbanización pues, con la reparcelación, son estas el objeto esencial, propio del PAU sin las cuales este no tiene sentido y aparentemente según el informe del Técnico Municipal los mismos defectos que se denuncian en el informe de 2 de Noviembre de 2012 subsisten desde el 20 de febrero de 2008, informe realizado posteriormente a la Recepción Provisional del Ayuntamiento.

Deforma que a tenor de lo informado resulta viable la resolución de la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora en los términos promovido por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de febrero de 2013 por demora en los plazos de ejecución e incumplimiento de las condiciones esenciales del programa de actuación urbanizadora adjudicado."

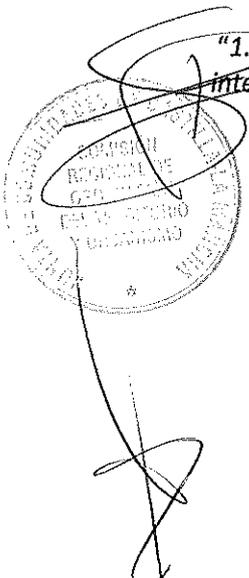
• Además de estar incurso el agente urbanizador en la causa expresa de resolución del PAU indicada, resulta además que ha aparecido una **circunstancia sobrevenida** que empeora aún la situación como es la baja provisional del Registro de entidades jurídicas (revocación provisional del CIF), por lo que la **entidad no cuenta actualmente con capacidad externa para realizar cargos y abonos en orden a la ejecutar las obras de urbanización (impedimento jurídico que imposibilita la ejecución de las obras de urbanización).**

Al caso, consta en el Registro Mercantil de Toledo, al Tomo 1459, Folio 70, Sección 8, H TO 29989, I/A 3 m, inscripción de fecha 15 de febrero de 2012 (publicada en el BOE en 28-02-2012) sobre **baja en el índice de Entidad jurídicas**; implicando ello, según lo dispuesto en el artículo 131.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Impuesto Sobre Sociedades**, que la sociedad de referencia se encuentra incurso en uno de los dos supuestos señalados en la letra a) o b) del apartado 1, de precepto de referencia (**la falencia o la falta de presentación del impuesto en tres períodos impositivos**):

"1. La Agencia Estatal de Administración Tributaria dictará, previa audiencia de los interesados, acuerdo de baja provisional en los siguientes casos:

a) Cuando los débitos tributarios de la entidad para con la Hacienda pública del Estado sean declarados fallidos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación.

b) Cuando la entidad no hubiere presentado la declaración por este impuesto correspondiente a tres períodos impositivos consecutivos."



Acta 4/2013

La legislación del impuesto sobre sociedades regula una institución peculiar y tradicional de gestión de dicho tributo cual es la constancia en el registro de la **“baja provisional en el índice de entidades” por incumplimientos tributarios típicos previstos en la Ley del Impuesto.**

La situación de baja provisional de registro de entidades jurídicas conllevaría consecuencias jurídicas, tanto de orden extrarregistral como registral:

- Desde el punto de vista extrarregistral, **la entidad no puede operar en el tráfico** (abrir cuentas corrientes, por ejemplo, realizar operaciones financieras, en general, todo tipo de operaciones comerciales y no comerciales que precisan utilización del NIF).

Como dice ahora la Ley 50/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en su Disposición Adicional sexta, apartado 4:

“4. Las entidades de crédito no realizarán cargos o abonos en las cuentas o depósitos de que dispongan las personas jurídicas o entidades sin personalidad a quienes se revoque el número de identificación fiscal, en tanto no se produzca la rehabilitación de dicho número o la asignación a la persona jurídica o entidad afectada de un nuevo número de identificación fiscal.”

- Desde el punto de vista registral, **implica un cierre registral de los actos inscribibles, afectando tanto a registros de personas como de bienes.** Así, en particular, la trascendencia en el ámbito de cierre de inscripciones en el Registro de la Propiedad respecto de actos y contratos que afecten al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone:

“2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen.”

● Por su parte, procede poner de manifiesto que por Acuerdo Plenario de 25 de febrero de 2013 se incoa expediente de resolución del PAU y se propone la ejecución de la garantía real en orden a responder de las obras pendientes y responsabilidades que deriven. Consta la constitución de hipoteca real a favor del Ayuntamiento sobre las fincas propiedad del Agente Urbanizador, en concreto, las parcelas nº R1304, R1305, R1306, R1307, R1308, R1309, R1310, ~~R1310~~, R1311, R1314, R1315, que actuará en garantía para la ejecución de obras de urbanización de los Sectores SAU-7 y UE-14 (procediéndose, por ello, a la devolución de los 2 avales bancarios constituidos en garantía del 7% de las obras de urbanización de los referidos sectores).

Descrita la garantía real, queda por decidir el destino de la **garantía en metálico** de 24.003,12 €, de los que **9.105 € corresponde a esta UE-14**, y por tanto, concretar su afección al cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización. Así, el artículo 113.4 del TRLCAP (precepto de carácter básico) dispone que: *“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*

Acta 4/2013

incautada". No obstante lo anterior, además de incoarse el procedimiento de resolución del PAU por Acuerdo Plenario de 25 de febrero de 2013 se han adoptado medidas cautelares, en orden a garantizar la ejecutividad de la resolución que se adopte, que implicarán unos gastos con cargo al agente urbanizador y que se podrán ejecutar con cargo a la fianza en metálico, por lo que entendemos que, **para que no quede sin ejecutar la fianza en metálico, debe destinarse la misma en orden a responder de los gastos de conservación de las obras de urbanización, en ejecución a cargo del urbanizador, dispuestos en las medidas cautelares ("el control, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en ejecución, y la formalización de contratos con empresas especializadas en el ámbito de las citadas obras de urbanización para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, salvaguardando así las obras realizadas hasta la fecha, en garantía de la tranquilidad, seguridad e interés público, y facultándose a la Alcaldía y concejales delegados para materializar las que correspondan de acuerdo con la información de los Servicios Técnicos Municipales y cuyos costes se imputarán al Agente urbanizador al que se le mantendrá, en lo posible, puntualmente informado."** –parte dispositiva del Acuerdo plenario de 25 de febrero de 2013-).

Todo ello, dado que queda más encuadrada la preceptiva consecuencia jurídica de su ejecución, y no obstante que el informe del Secretario Municipal de fecha 17 de julio de 2013 indique: *"Con relación a la fianza en metálico ha quedado notificado al propio Agente Urbanizador la decisión de incautación de la garantía (en este caso la real), y en función de ello la entiendo referible también a la fianza en metálico en los mismos términos que la incautación del expediente de rescisión del Convenio, debiendo en este caso una vez adoptado el acuerdo dirigir oficio a la tesorería municipal para el ingreso con carácter presupuestario de conformidad con el (Real) Decreto 161/1997"*.

CUARTA. Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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"*.

En el supuesto objeto de informe no se formula oposición por parte del contratista, siendo éste, asimismo, el avalista en garantía real y en metálico de las obras de urbanización, por lo que no es preceptivo del dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

QUINTA. Consecuencias.

Los informes técnicos obrantes no se pronuncian sobre la declaración de edificabilidad de los terrenos que han alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, o obstante lo anterior, se pone de manifiesto que el Plan de Ordenación Municipal ha incorporado los terrenos al suelo urbano consolidado,

de acuerdo con el artículo 50 de sus Normas Urbanísticas, por lo que procede su ejecución mediante el régimen de actuaciones edificatorias, quedando afectos los terrenos al

Acta 4/2013

cumplimiento de solventar las insuficiencias señaladas en el artículo 45.2 del TRLOTAU hasta alcanzar la condición de solar.

SEXTA. Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución "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. 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."»

10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SAU-7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 10/13 TO).

Se continúa con la exposición del décimo punto del orden del día a las 11:45 horas, procediendo D^a Mercedes Villanueva Melero a indicar que el asunto es idéntico, con las mismas fechas y el mismo promotor, y con alegaciones del mismo tenor que las anteriores y con referencia a las causas de resolución en los apartados e) y g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas indicadas, y por remisión, en el informe-propuesta previo a la celebración de esta Comisión, de fecha 30 de octubre de 2013, cuyo contenido y fundamentación jurídica forman parte de las consideraciones del acuerdo adoptado en el presente asunto, y con propuesta de informe favorable a la resolución.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta, tanto para este punto como para el anterior, se habla de la fianza en metálico con destino a gastos de conservación, cuando debería ser con destino a terminación de obras de urbanización, si estuvieran sin terminar. D^a M^a del Carmen García Muñoz responde indicando que respecto de la fianza en metálico el Acuerdo Plenario no se pronuncia (aprox. son 24.000 €), pero sí se adoptan medidas provisionales de ejecutividad, de conservación de obras de urbanización, mediante contratación con empresas externas, por lo que señalamos que, de alguna manera, revierta dicha fianza en metálico a las obras de urbanización.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes 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), 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 el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illescas de 25 de febrero de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de SAU-7 de Illescas

Acta 4/2013

(TOLEDO), acordada a favor de DIGNUS MADRID, S. L., puesto que el incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total y completa de las obras de urbanización, es un incumplimiento de una obligación esencial, que se erige en causa legítima de resolución de la adjudicación, por aplicación de los apartados e) y g) del artículo 111 del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, y destinarse la fianza en metálico en orden a responder de los gastos de conservación de las obras de urbanización, en ejecución a cargo del urbanizador, dispuestos en las medidas cautelares acordadas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA. Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo –TRLOTAU-) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

“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.

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.” [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje,



Acta 4/2013

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.

SEGUNDA. Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 25 de febrero de 2013. 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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TERCERA. Causas de resolución.

• El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAUs, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU de la UE-14 se produjo por acuerdo del Pleno de Illescas de 4 de abril de 2003, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

En el presente caso, ha de entenderse que de las causas aducidas por el Ayuntamiento, y de la documentación que obra en el expediente, son el incumplimiento en plazo de la obligación de ejecución total y completa de las obras de urbanización, es un incumplimiento de una obligación esencial, que se erige en causa legítima de resolución de la adjudicación, por aplicación de los apartados e) y g) del artículo 111 del TRLCAP.

En el apartado 3.3 del PAU se indica sobre “Plazos”:

“El Agente Urbanizador se compromete a realizar las acciones que le corresponden en los siguientes plazos a partir de la aprobación definitiva del presente PAU. (...)

- **24 meses a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de gestión para la total ejecución de las obras de urbanización.”**

Acta 4/2013

En sentido similar: 24 meses, *“aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y registradas las parcelas resultantes”*, según el apartado a) *“Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios”* del convenio urbanístico suscrito con fecha 16 de abril de 2004, por remisión al convenio previo firmado entre los propietarios a la Agrupación de Interés Urbanístico SAU-7 y el agente urbanizador el 17 de julio de 2002.

No constando que se haya presentado la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, por lo que no puede entender concluida (correctamente) la urbanización, de ahí que el artículo 68 RAE en relación con la Liquidación definitiva determine: *“1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad objeto de aquélla.”*; quedando, tal y como determina el informe del arquitecto técnico municipal de 24 de mayo de 2013, en orden a determinar dicha liquidación definitiva, por modificar la reparcelación a efectos de compensaciones del agente urbanizador al Ayuntamiento de Illescas.

Además de ejecutar las obras de urbanización se establece el deber del agente urbanizador de conservar la urbanización, según lo dispuesto en el apartado 2.7.3 *“Obligaciones de los promotores”* del Plan Parcial se indica que:

“Los promotores o el agente urbanizador (...) están obligados a: (...)”

- *Conservar y mantener la urbanización una vez finalizadas las obras y recibidas por parte del Ayuntamiento, a través de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, con las matizaciones y los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento en cuanto a conservación de los Sistemas Generales.”*

Según el informe del Secretario Municipal de fecha 30 de julio de 2013, indica las causas de resolución según la documentación indicada del PAU y con base a las escrituras de 27 de mayo y 1 de diciembre de 2008 sobre la constitución de garantía real, donde se vuelve a adquirir el compromiso, con plazo expreso, de ejecución de obras de urbanización. Así indica el informe de referencia:

“-el plazo para gestión/ejecución del PAU por el Agente Urbanizador está más que cumplido pues aunque en el Convenio no se estipula nada en relación al comienzo de las obras, hay que entender que el plazo sería desde la aprobación del Proyecto de Urbanización o en último caso desde su publicación, las fechas serían: 28/01/04 o 23/06/04; el plazo de ejecución se estipuló en 24 meses desde la anterior de forma que el plazo máximo en el mejor de los casos hubiera sido el 23 de junio de 2006 (error, es 23 de junio de 2004 –fecha de publicación del Proyecto de Urbanización, o añadimos nosotros en el mejor de los casos 13/09/2004 –fecha de la inscripción del proyecto de reparcelación-). Con fecha 11/12/06 el Ayuntamiento acordó la recepción provisional de la obra requiriendo al Urbanizador a la subsanación de distintas deficiencias que a esta fecha por más que han sido advertidas siguen sin llevarse a cabo. En la escritura de fecha 27 de Mayo de 2008 se establece un plazo de cuatro meses una vez que el plazo ya estaba cumplido tal y como ha quedado expuesto. En la escritura de 1 de diciembre de 2008 se establece otra vez un nuevo plazo de cuatro meses.

- *Señalar que es causa de resolución el “incumplimiento de las condiciones esenciales del contrato “y en este punto hay que decir que resulta esencial a la ejecución del PAU la realización de las obras de urbanización pues, con la reparcelación, son estas el objeto esencial,*

Acta 4/2013

propio del PAU sin las cuales este no tiene sentido y aparentemente según el informe del Técnico Municipal los mismos defectos que se denuncian en el informe de 2 de Noviembre de 2012 subsisten desde el 20 de febrero de 2008, informe realizado posteriormente a la Recepción Provisional del Ayuntamiento.

De forma que a tenor de lo informado resulta viable la resolución de la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora en los términos promovido por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de febrero de 2013 por demora en los plazos de ejecución e incumplimiento de las condiciones esenciales del programa de actuación urbanizadora adjudicado.”

● Además de estar incurso el agente urbanizador en la causa expresa de resolución del PAU indicada, resulta además que ha aparecido una **circunstancia sobrevenida** que empeora aún la situación como es la baja provisional del Registro de entidades jurídicas (revocación provisional del CIF), por lo que la **entidad no cuenta actualmente con capacidad externa para realizar cargos y abonos en orden a la ejecutar las obras de urbanización (impedimento jurídico que imposibilita la ejecución de las obras de urbanización).**

Al caso, consta en el Registro Mercantil de Toledo, al Tomo 1459, Folio 70, Sección 8, H TO 29989, I/A 3 m, inscripción de fecha 15 de febrero de 2012 (publicada en el BOE en 28-02-2012) sobre **baja en el índice de Entidad jurídicas**; implicando ello, según lo dispuesto en el artículo 131.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Impuesto Sobre Sociedades**, que la sociedad de referencia se encuentra incurso en uno de los dos supuestos señalados en la letra a) o b) del apartado 1, de precepto de referencia (**la falencia o la falta de presentación del impuesto en tres períodos impositivos**):

“1. La Agencia Estatal de Administración Tributaria dictará, previa audiencia de los interesados, acuerdo de baja provisional en los siguientes casos:

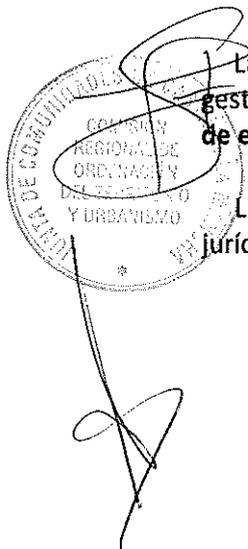
a) Cuando los débitos tributarios de la entidad para con la Hacienda pública del Estado sean declarados fallidos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación.

b) Cuando la entidad no hubiere presentado la declaración por este impuesto correspondiente a tres períodos impositivos consecutivos.”

La legislación del impuesto sobre sociedades regula una institución peculiar y tradicional de gestión de dicho tributo cual es la constancia en el registro de la **“baja provisional en el índice de entidades” por incumplimientos tributarios típicos previstos en la Ley del Impuesto.**

La situación de baja provisional de registro de entidades jurídicas conllevaría consecuencias jurídicas, tanto de orden extrarregistral como registral:

- Desde el punto de vista extrarregistral, **la entidad no puede operar en el tráfico** (abrir cuentas corrientes, por ejemplo, realizar operaciones financieras, en general, todo tipo de operaciones comerciales y no comerciales que precisan utilización del NIF).



Acta 4/2013

Como dice ahora la Ley 50/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en su Disposición Adicional sexta, apartado 4:

"4. Las entidades de crédito no realizarán cargos o abonos en las cuentas o depósitos de que dispongan las personas jurídicas o entidades sin personalidad a quienes se revoque el número de identificación fiscal, en tanto no se produzca la rehabilitación de dicho número o la asignación a la persona jurídica o entidad afectada de un nuevo número de identificación fiscal."

- Desde el punto de vista registral, implica un cierre registral de los actos inscribibles, afectando tanto a registros de personas como de bienes. Así, en particular, la trascendencia en el ámbito de cierre de inscripciones en el Registro de la Propiedad respecto de actos y contratos que afecten al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone:

"2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen."

● Por su parte, procede poner de manifiesto que por Acuerdo Plenario de 25 de febrero de 2013 se incoa expediente de resolución del PAU y se propone la ejecución de la garantía real en orden a responder de las obras pendientes y responsabilidades que deriven. Consta la constitución de hipoteca real a favor del Ayuntamiento sobre las fincas propiedad del Agente Urbanizador, en concreto, las parcelas nº R1304, R1305, R1306, R1307, R1308, R1309, R1310, R1310, R1311, R1314, R1315, que actuará en garantía para la ejecución de obras de urbanización de los Sectores SAU-7 y UE-14 (procediéndose, por ello, a la devolución de los 2 avales bancarios constituidos en garantía del 7% de las obras de urbanización de los referidos sectores).

Descrita la garantía real, queda por decidir el destino de la **garantía en metálico** de 24.003,12 €, de los que **14.898,12 € corresponde al SAU-7**, y por tanto, concretar su afección al cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización. Así, el artículo 113.4 del TRLCAP (precepto de carácter básico) dispone que: *"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"*. No obstante lo anterior, además de incoarse el procedimiento de resolución del PAU por Acuerdo Plenario de 25 de febrero de 2013 se han adoptado medidas cautelares, en orden a garantizar la ejecutividad de la resolución que se adopte, que implicarán unos gastos con cargo al agente urbanizador y que se podrán ejecutar con cargo a la fianza en metálico, por lo que entendemos que, **para que no quede sin ejecutar la fianza en metálico, debe destinarse la misma en orden a responder de los gastos de conservación de las obras de urbanización, en ejecución a cargo del urbanizador, dispuestos en las medidas cautelares ("el control, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en ejecución, y la formalización de contratos con empresas especializadas en el ámbito de las citadas obras de urbanización para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, salvaguardando así las obras realizadas hasta la fecha, en garantía de la tranquilidad, seguridad e interés público,**

Acta 4/2013

y facultándose a la Alcaldía y concejales delegados para materializar las que correspondan de acuerdo con la información de los Servicios Técnicos Municipales y cuyos costes se imputarán al Agente urbanizador al que se le mantendrá, en lo posible, puntualmente informado.” –parte dispositiva del Acuerdo plenario de 25 de febrero de 2013-).

Todo ello, dado que queda más encuadrada la preceptiva consecuencia jurídica de su ejecución, y no obstante que el informe del Secretario Municipal de fecha 30 de julio de 2013 indique: *“Con relación a la fianza en metálico ha quedado notificado al propio Agente Urbanizador la decisión de incautación de la garantía (en este caso la real), y en función de ello la entiendo referible también a la fianza en metálico en los mismos términos que la incautación del expediente de rescisión del Convenio, debiendo en este caso una vez adoptado el acuerdo dirigir oficio a la tesorería municipal para el ingreso con carácter presupuestario de conformidad con el (Real) Decreto 161/1997”.*

CUARTA. Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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”.*

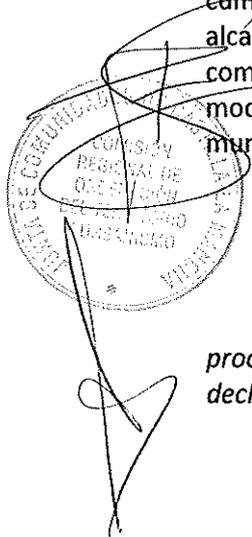
En el supuesto objeto de informe no se formula oposición por parte del contratista, siendo éste, asimismo, el avalista en garantía real y en metálico de las obras de urbanización, por lo que no es preceptivo del dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

QUINTA. Consecuencias.

Los informes técnicos obrantes no se pronuncian sobre la declaración de edificabilidad de los terrenos que han alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, no obstante lo anterior, se pone de manifiesto que el Plan de Ordenación Municipal ha incorporado los terrenos al suelo urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 50 de sus Normas Urbanísticas, por lo que procede su ejecución mediante el régimen de actuaciones edificatorias, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de solventar las insuficiencias señaladas en el artículo 45.2 del TRLOTAU hasta alcanzar la condición de solar, debiendo procederse previamente a liquidar las compensaciones de las cargas de urbanización entre urbanizador y Ayuntamiento mediante la modificación de la reparcelación, tal y como se indica en el informe del Arquitecto técnico municipal de 24 de mayo de 2013.

SEXTA. Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución *“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 4/2013

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. 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.”»

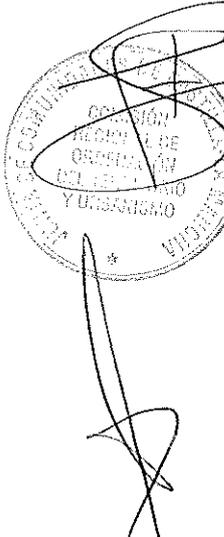
11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 11/13 CR).

Se inicia a las 12.10 horas la exposición de este asunto, exponiendo D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell indicando que no hay nada empezado en cuanto a obras de urbanización. Se adjudica el 31 de marzo de 2008 a Inversiones Costa Ballena, S. L., un PAU residencial de 12 Has aproximadamente, donde se preveían 30 viviendas, e indica que no se inscribió en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, porque no estuvo constituida la garantía, y hubo varios requerimientos de los Servicios Periféricos, y el Ayuntamiento requirió al urbanizador y le puso un plazo improrrogable, que acabó en el 2009, para la constitución de la garantía; que no se llegó a constituir. Indica, además, que un propietario ha solicitado que se deje sin ejecución el PAU. Hay un Decreto de Alcaldía que manifiesta todos los incumplimientos, que no sólo se refiere a la garantía definitiva, sino que se presentó el proyecto de reparcelación pero no había sido posible inscribirlo, y que no se han ingresado por el urbanizador las aportaciones correspondientes al Plan General de Infraestructuras.

Lo principal es que el PAU no se ha iniciado. Hay un informe del Secretario-Interventor que indica que se inició el procedimiento por Acuerdo plenario de 21 de mayo de 2013. Además de la motivación jurídica se observan diferencias con el informe municipal que alude a la Ley de Contratos del Sector Público, cuando lo que procede aplicar en ese momento era el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas, dado que la adjudicación es anterior a la Ley de Contratos del Sector Público. E indica que es evidente que no se ha constituido la garantía y que ello es causa de resolución (art. 114 RAE y 111 TRLCCAAPP), adecuándose el procedimiento a la normativa aplicable (art. 114 RAE) y se propone informe favorable de resolución por el Ayuntamiento del PAU.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la funcionaria que ha expuesto el asunto, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes 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), 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** el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tórtola de Henares de 21 de mayo de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (GUADALAJARA), acordada a favor de la mercantil Inversiones Costa Ballena S.L., por falta de prestación de la garantía al amparo de lo dispuesto en el artículo 111.d) del TRLCAP, sin



Acta 4/2013

perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto con venga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA. Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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.

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.” [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la administración debe ejercitar 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.

SEGUNDA. Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo

Acta 4/2013

de inicio del expediente de resolución, esto es, el 15 de mayo de 2012. 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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TERCERA. Causas de resolución.

El Ayuntamiento de Tórtola de Henares tramita expediente de resolución de la adjudicación por falta de prestación de la garantía, pese a haber sido requerido para ello, y el incumplimiento generalizado de plazos como el de inicio, así como el incumplimiento de terminación del expediente de reparcelación, al no atender los requerimientos del Registro de la Propiedad, señalando que son causas de resolución de acuerdo con los apartados e) y g) del artículo 206 de la Ley de Contratos del Sector Público, aunque por error señala el 223.

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU de la UA-3 se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tórtola de Henares de 31 de marzo de 2008, las relaciones derivadas de la adjudicación del aludido PAU quedan sujetas a la normativa contenida en el TRLCAP, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público- establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:

Falta de constitución de la garantía

La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *“Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) 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.”*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía es causa de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado que se estableció para ello

Acta 4/2013

un plazo improrrogable por parte del Ayuntamiento hasta el 30 de mayo de 2009, señalándose en el informe del Secretario del presente expediente que dicha obligación no se ha cumplido.

- **No formalización del convenio en plazo**

El incumplimiento de la obligación de formalizar la adjudicación de la ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora exigida por el artículo 122.8 del TRLOTAU, es causa de resolución contemplada en el artículo 111.d) del TRLCAP, precepto que se encuentra relacionado con el artículo 113.1 al determinar que *"en los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 54.3"* en virtud del cual *"Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo..."*.

La no formalización del convenio por el agente urbanizador se pone de manifiesto en el requerimiento efectuado el 19 de abril de 2009 y en el Decreto de Alcaldía de 15 de abril de 2013 más no se cita específicamente en el informe del Secretario.

No obstante se señala que, no prestada la garantía que exige el artículo 110.3 del TRLOTAU tampoco podría procederse a la formalización del convenio por causa imputable al urbanizador ya que, en aplicación del artículo 54.2 del TRLCAP, salvo las excepciones establecidas en la ley, *"será requisito necesario para su formalización la prestación de las garantías previstas como salvaguarda de los intereses públicos"*.

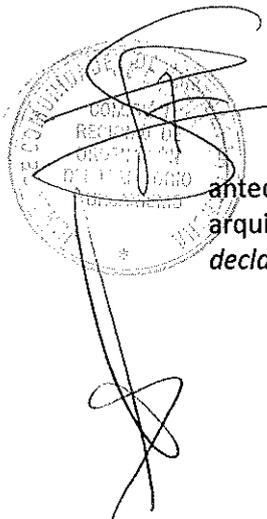
- **Demora en los plazos e incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales**

El Ayuntamiento invoca la demora en el cumplimiento de los plazos y el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales, causas que también están previstas en las letras e) y g) del artículo 111. del TRLCAP, debido a que no se ha iniciado la urbanización ni terminado el expediente de Reparcelación al no atender los requerimientos del Registro de la Propiedad.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que conforme ha señalado reiterada doctrina del Consejo de Estado cuando pueden apreciarse concurrentes causas de resolución contractual *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (entre otros Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983, y núm. 2.271 de 19 de julio de 1996), y en el supuesto objeto de informe lo es la falta de constitución de la fianza.

CUARTA. Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente y según se hace constar en el informe técnico del arquitecto Jaime de Grandes Pascual al no haberse iniciado la urbanización, *no procede la declaración de edificabilidad de los terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar.*



Acta 4/2013

QUINTA. Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución "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. 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." »

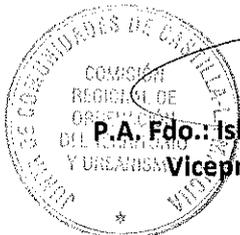
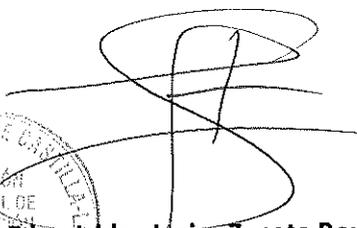
13. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos ni preguntas, el Sr. Vicepresidente de la Comisión procede a hacer una demostración del Mapa del Suelo Industrial, indicando que es un visor cartográfico, y una herramienta adecuada para que las empresas y empresarios conozcan la disponibilidad de suelo industrial y para la Administración regional y local, a la hora de planificar y observar las carencias, en su caso, de suelo que exista; para que lo manejen y conozcan la ordenación.

Indica, asimismo, que hay en torno a 23 millones de m2 de suelo industrial desarrollado, y que a partir de ahora se van a firmar convenios con Ayuntamientos para completar la información de algún sector que se pueda haber quedado fuera, por no disponer en la Administración regional de la información, que se irá así ampliando.

Tras la exposición, el Sr. Vicepresidente da por finalizada la sesión, siendo las doce horas y quince minutos, del día quince de noviembre de dos mil trece.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



P.A. Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.
Vicepresidente de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: Mª Carmen García Muñoz