

Acta 5/2014

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. Alejandro Álvarez. Jefe de Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local.

- Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Antonio Chaves Vélez. Jefe de Área.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representada por D. Gerardo Morales Carrión. Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D. Fernando Pérez González. Arquitecto Técnico de la Unidad Técnica.

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

- 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^a Carmen Mateo Castañeyra. Jefa de Servicio de Programas Sociales.

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

- 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, Dña. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana. Representada por D^a Natalia Bielsa Manzano. Secretaria.

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. César Aguado Martín. Letrado. Y como invitada, D^a M^a Barahona Migueláñez. Letrada.

PONENTE:

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

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

SECRETARIA:

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

En la Ciudad de Toledo, siendo las once horas y cuarenta minutos del día 26 de septiembre de 2014, 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.

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 31 de julio de 2014.**
2. **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según el artículo 37 TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento. (Exp 4/14 AB).
3. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación Detallada de la UA-13 Unidades Discontinuas de Cigarrales del POM de Toledo (Toledo).** Informe según los artículos 38.3 y 39.3 TRLOTAU y 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento. (Exp 8 /14 TO).
4. **Calificación urbanística en suelo no urbanizable de especial protección paisajística del Plan de Ordenación Municipal de Toledo para construcción de pabellón de caza y nave agrícola en finca El Retamar, Lote A según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.** (Exp. SR 3/14 TO).
5. **Calificación urbanística, en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3 de interés agrícola y /o ganadero, para construcción de nave agrícola para el almacenaje de aperos en polígono 83, parcela 34 del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.** (Exp. SR 9/14 AB).
6. **Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-2 Unidad A de las Normas Subsidiarias de Hita. (Guadalajara)** Informe según el artículo 110.3, letra b) del TRLOTAU (Exp. AMP PZ 5/14 GU).
7. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de ejecución parcial del Plan Especial de Infraestructuras, excluidas las conexiones con el sector VIII, del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (Exp. RES. PAU 9/14 GU).
8. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Reparcelación UR-13 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (Exp. RES. PAU 12/14 GU).

9. **Ruegos y preguntas.**

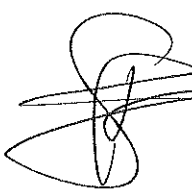
* * *

Acta 5/2014

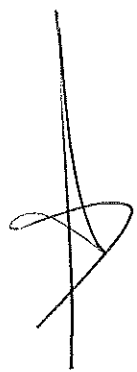
1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 31 DE JULIO DE 2014.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 31 de julio de 2014, 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 Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria 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 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 TRLOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXPTE. 15/13 TO)

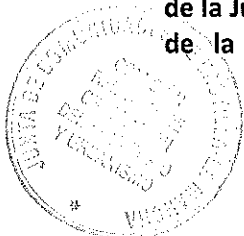


A las 11:41 horas la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell procede a iniciar la exposición del segundo punto del orden del día, indicando que se presenta documentación para la aprobación definitiva. Señala la Ponente que las determinaciones de la modificación consisten en mejorar las condiciones ambientales y de ordenación urbanística del ámbito, realizando modificaciones para eliminar el vial en fondo de saco (que se usaba de aparcamiento) y con la supresión y cambio de calificación de una superficie dotacional, que se recalifica como zona verde (compensación de equipamiento dotacional de contingencia), y el resto de viario pasa a ser suelo industrial con destino a Patrimonio Público de Suelo. Se cambia la Ordenanza terciario, por Ordenanza Industrial, decreciendo la edificabilidad. Respecto de las plazas de aparcamiento del vial, se justifica el cumplimiento del estándar. Sobre el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de zonas verdes, serán cuestiones de detalle que se justificará, su cumplimiento, en el proyecto de urbanización, dado que la accesibilidad se ve más bien en la ejecución de obras. Respecto al acceso a zona verde, sí existe acceso por red viaria a zona verde. Y finaliza señalando que, respecto a la documentación refundida, no se ve en los planos la red de media tensión, y deben aportarse a escala del POM en papel, y que debe aportarse la documentación refundida relativa a las fichas de los Anexos V y VII de las Normas urbanísticas.



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

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



Acta 5/2014

Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), señalando que, con anterioridad a su elevación a la Consejera de Fomento para la aprobación definitiva, se subsane y/o complete el expediente con la siguiente documentación:

1. Deberá recogerse en el documento la condición señalada en el Informe de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en materia de patrimonio histórico, y establecer la obligación de realizar el correspondiente estudio, arqueológico, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, previamente a cualquier movimiento de tierras en la zona verde y en la nueva parcela industrial al existir un yacimiento arqueológico documentado en las inmediaciones de la zona afectada por la presente Modificación Puntual.
2. Se deberá subsanar o completar la documentación refundida remitida en estos términos:
 - a. En el plano POD-INF-04 refundido debe recogerse la propuesta de modificación de la red de media tensión que se efectúa en el Plano MP-08 de la Modificación.
 - b. Deben aportarse a la escala correspondiente del Plan de Ordenación Municipal los planos sustitutivos en formato papel.
 - c. Debe aportarse la documentación refundida relativa a las fichas de los Anexos V y VII de las Normas Urbanísticas.»
3. **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UA-13 UNIDADES DISCONTINUAS DE CIGARRALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO (TOLEDO). INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 38.3 Y 39.3 TRLOTAU Y 139.2 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 8/14 TO)**

Siendo las 11:47 horas, continúa la Ponente con la exposición del tercer punto del orden del día, señalando que el Ayuntamiento lo eleva por modificación de zonas verdes, dado que se plantea la descalificación de una vía pecuaria para destinarla a uso de vía pecuaria, por lo que debería excluirse del ámbito y clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental. Respecto del POM de Toledo, indica la Ponente que existe una sentencia anulatoria confirmada por el Supremo, pero no podemos ejecutar la Sentencia por providencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que ha indicado a esta Consejería que no se puede adoptar actuación tendente a la ejecución, por incidente de nulidad de actuaciones (rechazadas) y en forma de recurso de amparo, por lo que, mientras no se publica, no produce efectos *erga omnes*, por lo que tenemos en ese estado el POM y el Ayuntamiento está presentado instrumentos urbanísticos en desarrollo del POM.



Acta 5/2014

Existe una cuestión que se ha de decidir primeramente que es que, al examinar el documento, debería haber venido a informe del artículo 38 TRLOTAU sobre ordenación estructural. Afecta al artículo 24.1 TRLOTAU, hay un cambio de clasificación (suelo rústico de protección ambiental). Asimismo, significa la Ponente que han remitido para PERI de desarrollo del POM y además quieren hacer área de PERI (lo que implica que estamos claramente ante afecciones a la ordenación estructural).

Se remite a informe desde el artículo 38.3, además del artículo 39.3. Respecto al tema de informes de Agricultura, y vistos los mismos, no exime al Ayuntamiento de Toledo de la necesaria coordinación de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales de los Servicios Periféricos en relación a bienes de dominio público (parece que se refiere a desafeción o cambio de trazado). Respecto a cuestiones de la tramitación que se hayan podido observar, consideramos que faltan informes. El área está a menos de 100 metros del río Tajo. Vamos a pedir informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, por afección a zona de policía de cauces. Se requiere informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha y se espera a la contestación de la Agencia (arts. 138.2 y 141.2 RP), dado que se hace red de agua, y existe mayor problema en depuración, considerando la Ponente preceptivo el informe del artículo 16 de la Ley reguladora del Ciclo Integral del Agua.

En la documentación hay errores en el cuadro sobre parámetros de densidad de viviendas, existe contracción en temas de viviendas en zona de hotel y hay un tema respecto a error en edificabilidad total existente. Existen errores sobre parámetros de densidad de viviendas (y respecto a viviendas previstas: parámetro total). Hay alegaciones de Fundación de Toledo sobre afección por tramitación conjunta con POM cuando se haga nuevo POM. Respecto a suelos se dice que es consolidado (los PERI diferencian áreas que se remiten a actuaciones urbanizadoras y a actuaciones edificatorias, que aquí no se separan).



Se remite la parcela a nuevo ámbito de reforma interior. Se plantea modificación de zonas verdes que se reclasifica a vía pecuaria. Hay superficie que no cumplen los parámetros de zona verde de sistema local (compensación). Todos los terrenos deben estar con un uso y conforme a reparto, como edificables (y no ineducables sin destino concreto). Respecto a accesos, los terrenos que sean solares edificables y parcelas de usos para dotaciones y espacios libres deben preverse el acceso rodado o contar con justificación adecuada. No obstante lo anterior, existen desajustes en la delimitación del ámbito del PERI (parcelas edificables incluidas en el PERI).



Tienen que completarse los servicios urbanísticos para tener la condición de solar. Hay otra cuestión alegada respecto al sistema de evacuación de aguas residuales (en este momento se dice que no se precisa sistema de evacuación de aguas residuales colectivo y pasaría por parcelas de propietarios que han alegado). Parece que se refiere a fosas sépticas que, a partir de cierta densidad de población, no se pide, resultaría obligatorio el sistema de evacuación colectiva de estas redes y que deberían transcurrir por terrenos destinados a infraestructuras. En todo caso, cuando no hay procedimiento de actuación urbanizadora, debe seguirse el de obras públicas ordinarias. Y respecto a informe de Cultura, se ha hecho informe que determina que será preceptivo en áreas de ámbito del Plan Especial de Casco Histórico de Toledo (art. 48 Ley 4/2013) y en ámbitos incluidos en la Carta Arqueológica (y en supuestos de posibles afecciones a ámbitos



Acta 5/2014

territoriales). Y respecto a las parcelas residenciales municipales del Ayuntamiento deben incluirse en el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo.

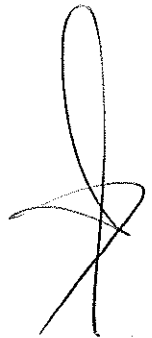
Por lo expuesto, se emite informe desfavorable en los términos del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 23 de septiembre de 2014, y cuando se cumplimenten las observaciones se debería remitir el expediente a esta Comisión.

En este punto la Secretaría de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, D^a M^a del Carmen García Muñoz, respecto al punto tercero y cuarto del orden del día, pregunta al Gabinete Jurídico, en relación con su informe, que ha sido remitido para conocimiento de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, emitido en el sentido de que, en tanto que no está ejecutada la Sentencia (publicación) permanece vigente el POM (ya anulado), preguntando al representante del Gabinete Jurídico qué incidencia tiene el hecho del dictado de la Sentencia anulatoria ya firme del POM de Toledo en relación con la anulación con efectos *ex tunc* de dicho planeamiento, y con la necesidad de acatamiento de las resoluciones judiciales firmes, no tanto para estos expedientes en los que, al final, tanto para este asunto (que requiere de la subsanación de observaciones antes del pronunciamiento sobre el fondo de la Comisión Regional), como para el siguiente que, con la variación del retranqueo en el proyecto, finalmente, la actuación propuesta se adecua tanto al POM como al PGOU, sino a otros expedientes en los que no exista el mismo régimen urbanístico del POM que con el PGOU.

A lo que contesta D. César Aguado Martín que, en tanto que no se produzca la ejecución de la Sentencia (publicación del fallo que determinará la anulación de la norma), el POM está vigente, a falta de la ejecución del fallo que lo anule, y con todo el problema que ello supone para el Ayuntamiento, actualmente, en el caso de tramitar e impulsar instrumentos urbanísticos que entren en colisión, dado que el Ayuntamiento debería atisbar de alguna manera cómo queda la ordenación para no lanzar figuras urbanísticas que entren en colisión y que precisen reajustar todo conforme al planeamiento vigente, en el caso de ejecución de la sentencia.



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



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a la vista del contenido y documentación presentada, y dado que mediante Providencia de 14 de mayo de 2014 el Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 1^a del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ha instado a la Consejería de Fomento que se abstenga de realizar acciones tendentes a la ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 26 de julio de 2011 (confirmada por el Tribunal Supremo el 27 de febrero de 2014 en desestimación de casación) anulatoria del Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 26 de marzo de 2007, y hasta que desde esa Sala y Sección se manifieste lo contrario, esta Comisión Regional de

Acta 5/2014

Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME NO FAVORABLE señalando que deberán completarse y subsanarse respecto a la tramitación y documentación del Plan Especial de Reforma Interior de la Ordenación Detallada de la UA-13 las siguientes deficiencias que se observan:

a) TRAMITACIÓN:

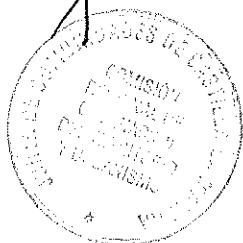
- El Plan Especial de Reforma Interior afecta a la ordenación estructural, ya que además de corregir sustancialmente parámetros de superficie del ámbito y recoger Sistemas Generales anteriormente no señalados, plantea la descalificación de una vía pecuaria para destinarla a su destino pecuario por lo que debería excluirse del ámbito y clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental de acuerdo con el artículo 5.1.a) de Reglamento de Suelo Rústico, planteándose también la delimitación de un ámbito de reforma interior en el propio Plan Especial de Reforma Interior.
- Debe tramitarse la modificación de trazado de acuerdo con lo señalado en el artículo 18.4 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias, por lo que deberá obtenerse autorización para la misma por el órgano competente de la Junta de Comunidades, sin perjuicio de justificar ante la Consejería de Fomento que las construcciones afectadas por el deslinde de la misma no se han ejecutado en suelos de dominio público en contra del planeamiento vigente en el momento de su ejecución.
- Debe solicitarse y obtenerse el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo de acuerdo con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, ya que los terrenos se encuentra a menos de 100 m del cauce del río Tajo.
- Debe solicitarse el informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, en virtud del artículo 138.2 y 141.2 del Reglamento de Planeamiento.

b) DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN:

- Se han detectado errores en los cuadros de la edificación existente, por ejemplo en la Zona 5 Hotel consta que en la actualidad hay 11 viviendas en el cuadro de la página 11, mientras que en el de la página 14 constan 111. Asimismo en esta zona también es erróneo el dato de edificabilidad, lo que genera una desviación en la edificabilidad total, que es 0,44 m²/m² en vez de 0,4260.
- No se aporta información gráfica sobre las infraestructuras existentes en el ámbito a fin de determinar que parcelas cuentan con la condición de solar y qué servicios deben completarse para que las parcelas previstas cuenten con dicha condición, por lo que deberá aportarse.

c) PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

- Existen errores en los parámetros de edificabilidad y densidad de viviendas ya que la edificabilidad residencial prevista en el cuadro de la página 45 es de 49.008 m², que resulta del sumatorio de la edificabilidad en cada una de las zonas, mientras que en la página 39 se cifra en 48.591 m², y el número total de viviendas previstas de 469 no



Acta 5/2014

coincide con la suma de las previstas en las distintas zonas que es 473. Por ello deberán corregirse los datos relativos a edificabilidad y densidad.

- El parámetro de densidad debe establecerse también de acuerdo a lo establecido en la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, en habitantes por hectárea.
- No se desagrega y cuantifica la edificabilidad asignada a cada uno de los usos pormenorizados previstos y debe determinarse.
- Debe aclararse que el suelo incluido en ámbitos de reforma interior es suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el artículo 45.3.A) a) TRLOTAU. En el documento presente no se delimitan actuaciones urbanizadoras por lo que debe entenderse que los terrenos se sujetan a actuaciones edificatorias, pero de acuerdo con el artículo 51.1.2.e) y 69.1.2.a) TRLOTAU los propietarios de los mismos tienen la obligación de costear las obras de urbanización necesarias y realizar las cesiones de aprovechamiento y dotaciones establecidas en el planeamiento, que obviamente deberán dimensionarse en base al incremento del aprovechamiento atribuido.
- Si no se establecen unidades de actuación urbanizadora, no deben establecerse parámetros como el aprovechamiento tipo.
- Debe eliminarse la remisión de ámbitos a planeamiento especial de reforma interior, ya que tal determinación sólo puede establecerse en el planeamiento general de acuerdo con los artículos 17.1.B) b) b) TRLOTAU y 19.6 RP, por lo que se deberá establecer la ordenación detallada de la totalidad del ámbito incluido en el Plan Especial de Reforma Interior.
- Se plantea una modificación de zonas verdes en la que se manifiesta que se incrementa la superficie total de zona verde en 749 m², pero existen dos zonas una de 594 m² y otra de 194 m² que no computan, por lo que no podrían tenerse en cuenta a los efectos de la compensación, faltando 39 m² de zonas verdes que cumplan las dimensiones del artículo 24 RP. En todo caso deberá justificarse que todas las zonas verdes propuestas cumplen las dimensiones establecidas en dicho artículo.
- Todos los terrenos incluidos en el ámbito deben tener una calificación definida, no pudiendo establecerse terrenos inedificables sin destino concreto o ámbitos cuya trama no coincida con ninguna calificación de acuerdo con la leyenda.
- Las parcelas edificables deben quedar totalmente incluidas en el ámbito del PERI ya que en Zonas como Venta Carranza se han observado desajustes en la delimitación. También debe grafarse correctamente un área remitida a Estudio de Detalle en el Norte de la Zona 3.
- Debe justificarse la existencia o preverse el acceso rodado para las parcelas propuestas, al observarse casos en los que no se justifica. También se complementarán los servicios urbanísticos necesarios para contar con la condición de solar, por lo que deberá aportarse documentación gráfica de todas las redes de infraestructuras, además de la de abastecimiento de agua, distinguiendo en todas los tramos existentes de los propuestos.
- Debe preverse un sistema de evacuación de aguas residuales colectivo ya que de acuerdo con la Disposición Preliminar 2.3.3ª sólo se permite la disposición de fosas sépticas en conjuntos de muy baja densidad poblacional (40 hab/ha), que equivalen

Acta 5/2014

a 13,33 viv/ha, debiendo discurrir a través de viario público o reservas de terrenos destinadas a tal efecto y no por terrenos privativos estableciendo servidumbres.

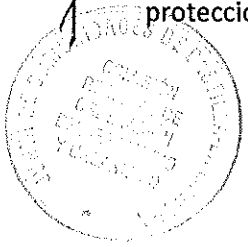
- La ejecución deberá realizarse con arreglo al TRLOTAU y en caso de considerarse que no procede la inclusión de ningún terreno en unidad de actuación urbanizadora, se realizará por obra pública ordinaria.
- Debe incluirse en la normativa la necesidad de solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural en los ámbitos que confluyen con la delimitación del Plan Especial de Casco Histórico de Toledo, en aplicación del artículo 48 de la Ley 4/2013, así como en el caso de ámbitos incluidos en la Carta Arqueológica y considerar la conveniencia de establecer su obligatoriedad en la tramitación de licencias de edificación así como de proyectos de urbanización.
- Las parcelas residenciales de titularidad municipal que se determinen formarán parte del Patrimonio Municipal de Suelo, debiendo destinarse a los usos previstos en el artículo 79.1 TRLOTAU.

Una vez completada la documentación y subsanadas las deficiencias anteriormente señaladas, se elevará nuevamente el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, solicitando los informes previstos en los artículos 38.3 y 39.3 TRLOTAU.»

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PABELLÓN DE CAZA Y NAVE AGRÍCOLA EN FINCA EL RETAMAR, LOTE A, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 3/14 TO)



Prosigue D^a Ana María Rodríguez-Monteverde, a las 12:05 horas, exponiendo el siguiente punto, indicando que se trata de calificación urbanística que el PGOU de 1986 no lo pone como suelo rústico de protección. Hay un camino que ellos dicen que es de titularidad privada, y en registros no se dice que es parcela concreta, con lo que ante la petición de aclaración del Ayuntamiento, finalmente los promotores han decidido finalmente el retranqueo, con nuevo plano de localización, por lo que no hay afección. La calificación es para pabellón de caza (cinegético) y nave agrícola, permitido en el POM de Toledo, y se cumplen los parámetros urbanísticos (superficie, ocupación, etc.), y la única cuestión es la evaluación ambiental, y han pedido los promotores informe a los Servicios Periféricos y éstos indican que iban a conectar con línea aérea por lo que se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los informes municipales y de la Consejería de Agricultura que obran en el expediente, señalándose que se obtendrán todos los permisos y autorizaciones precisos para la conexión a la línea eléctrica existente con anterioridad a la concesión de licencia municipal, además del establecimiento de las condiciones típicas sobre inscripción registral, garantía, etc.; todo ello en tanto que no se publique la Sentencia firme anulatoria del POM (en los términos ya expuesto en el punto anterior del orden del día) y se ejecute la Sentencia, puesto que, en otro caso, la calificación ya debería concederla el Ayuntamiento (ya que con el PGOU el suelo no dispone de protección).



Acta 5/2014

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

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y dado que a la fecha no se ha podido ejecutar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 26 de julio de 2011 (confirmada por el Tribunal Supremo el 27 de febrero de 2014 en desestimación de casación), anulatoria del Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 26 de marzo de 2007 que clasificaba los terrenos como suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la construcción de Pabellón de Caza y Nave Agrícola en Finca el Retamar, Lote A, ubicada en suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística del POM de Toledo, promovida a instancia de Estuches Gráficos, S. A., de acuerdo con la solicitud presentada y de conformidad con las características del proyecto visado el 25-06-2013, siempre que se adapte al cambio de emplazamiento propuesto el 31 de julio de 2014 ante esta Consejería, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento.

Uso	Construcción de pabellón de caza y nave agrícola.
Emplazamiento	Polígono 58, parcelas 1 y 2, Polígono 59, parcela 1, Polígono 60 parcela 2 (parcial)
Clasificación del suelo	Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Paisajística
Sup. parcela	2.977.200 m ²
Aprovechamiento	695, 44 m ²
Ocupación	0,02% (695,44 m ² /2.977.000 m ²)
Altura máxima	3,56 m ² . nave para almacenar vehículos, 3,50 m pabellón de caza
Retranqueos	≥ 10 m a linderos ≥ 50 m al camino (Parcela catastral 45900A058090030000XR)

Acta 5/2014

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los informes municipales y de la Consejería de Agricultura que obran en el expediente, señalándose que se obtendrán todos los permisos y autorizaciones precisos para la conexión a la línea eléctrica existente con anterioridad a la concesión de licencia municipal.

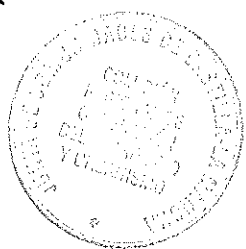
Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.



Asimismo, se condiciona la eficacia de la calificación otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la vigencia del Plan de Ordenación Municipal aprobado por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 26 de marzo de 2007 en el momento de concesión de la licencia municipal, ya que de ejecutarse la Sentencia anteriormente señala (anulatoria del POM), la competencia para su autorización corresponde al Ayuntamiento al no incluirse los terrenos en suelo rústico de protección de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, ni hallarse afectado directamente por valores cuya protección compete a la Consejería de Agricultura, de acuerdo con el informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de Toledo que obra en el expediente.»



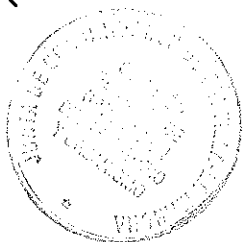
Acta 5/2014

5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA EL ALMACENAJE DE APEROS EN POLÍGONO 83, PARCELA 34 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 9/10 AB)

En este punto, siendo las 12:13 horas, prosigue la Ponente con la exposición del quinto punto del orden del día, indicando que se encuentra la actuación al Sur de la Pedanía de Aguas Nuevas, en la parcela 34 del Polígono 83, del término municipal de Albacete, clasificada en el PGOU de Albacete como suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, y se proyecta la construcción de una nave agrícola para almacén de aperos. Respecto a la tramitación se ha cumplimentado la misma y se han verificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y con justificación municipal de la no formación de núcleo de población (informe municipal donde se indica que se cumple el PGOU y con documentación gráfica del particular sobre edificaciones en un radio de 2 Km.), por lo que se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se otorgue la calificación urbanística, debiendo proceder el Ayuntamiento a la comprobación de las condiciones se imponen a toda calificación urbanística (no se incluye en la propuesta la condición de reforestación procedente de Albacete, dado que no resulta procedente).

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

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la construcción de nave agrícola para el almacenaje de aperos, en parcela 34, del Polígono 83, del término municipal de Albacete, del suelo no urbanizable de especial protección CP-3 de interés agrícola y/o ganadero del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, promovida a instancia de Torrente Moreno, S. L., de acuerdo con la solicitud presentada y de conformidad con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:



Acta 5/2014

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Construcción de nave de uso agrícola.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 83, Parcela34, del TM de Albacete
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	62.553 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	62.553 m ²
<i>Aprovechamiento</i>	450 m ²
<i>Ocupación</i>	0,72% (450 m ² /62.553 m ²)
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	≥ 10 m a linderos

Condiciones para su materialización

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.»

Acta 5/2014

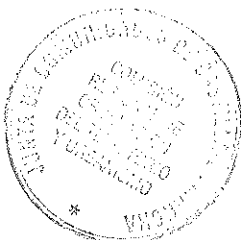
6. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-2 UNIDAD A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HITA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 5/14 GU)

En este punto, siendo las 12:20 horas, prosigue la Ponente con la exposición del sexto punto del orden del día, Indicando que se plantea ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector S-2, Unidad A, de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal de Hita (Guadalajara), en atención a la solicitud del urbanizador (Coordinadora Monasterio, S. A.), por la que se solicita una nueva prórroga del plazo de ejecución de las obras de urbanización del PAU de 5 años, contando la actual fecha máxima marcada que indica que es el 10 de noviembre de 2014 (alegando crisis y contratos internacionales). El PAU es adjudicado por acuerdo del Pleno de 9 de marzo de 2007, siendo el plazo de inicio de un año. Antes se concede por el Ayuntamiento (Acuerdo plenario de 15 de diciembre de 2008), sin informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, prórroga de un año, y después ya con informe de esta Comisión se concede prórroga de 5 años para el comienzo de la ejecución (Acuerdo plenario de 28 de diciembre de 2009).

Expuesto lo anterior, se propone por la Ponente informe desfavorable, dado que no se justifican las causas de excepcionalidad, en tanto que está en plazo. No obstante lo anterior, planteado debate, se llega a la conclusión de que, en realidad, es un supuesto de suspensión, en tanto se respeta el plazo final, por lo que, finalmente, se decide acordar que resulta prematuro el pronunciamiento sobre la ampliación del plazo solicitado, en tanto que la demora en el cumplimiento de un plazo parcial, como es el plazo de inicio de las obras de urbanización del PAU, no imposibilita el cumplimiento del plazo de ejecución final de las mismas.

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

«A la vista del expediente relativo a la prórroga solicitada a instancia de "COORDINADORA MONASTERIO, S.A.", para la ampliación del plazo de ejecución material del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-2 DE LA UNIDAD A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HITA (GUADALAJARA), adjudicado a la mercantil de referencia, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR QUE RESULTA PREMATURO EL PRONUNCIAMIENTO** sobre la ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora solicitada, en tanto que la demora en el cumplimiento de un plazo parcial, como es el plazo de inicio de las obras de urbanización del PAU, no imposibilita el cumplimiento del plazo de ejecución final de las mismas, que concluye el 10 de noviembre de 2019.»



Acta 5/2014

7. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE EJECUCIÓN PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS, EXCLUIDAS LAS CONEXIONES CON EL SECTOR VIII, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE QUER (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 9/14 GU).

En este punto, siendo las 12:30 horas, prosigue la Ponente con la exposición del séptimo punto del orden del día, indicando que forman parte del PAU el Sector 1, 4, 5 y 7 (excluidos los Sectores 3, 6 y 8). Seguidamente la Ponente procede a extraer los antecedentes de hecho y consideraciones expuestas en el informe de 24 de septiembre de 2014 del Servicio de Planeamiento Municipal, proponiendo informe favorable a la resolución del PAU de referencia, de acuerdo con las causas del artículo 206.e) y g) TRLCSP, debido al incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos para ejecutar el PAU, y remitiéndose respecto a los efectos de la resolución al punto 5 del informe precitado (cuyo contenido se transcribe a continuación).

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



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan Especial de Infraestructuras, excluidas las conexiones con el Sector VIII, del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara), acordada a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico "INFRAESTRUCTURAS DE QUER", al quedar acreditado el incumplimiento del plazo establecido en el Convenio Urbanístico de 1 de agosto de 2008 para su ejecución, e incurrir, por tanto, el urbanizador en las causas de resolución previstas en el artículo 206, letras e) y g), de la LCSP, teniendo en cuentas las siguientes consideraciones, y, en particular, lo señalado en la consideración quinta del presente acuerdo respecto de los efectos de la resolución:

PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.



Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 8 de mayo de 2008, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:



Acta 5/2014

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

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

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

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

Teniendo en cuenta que el referido PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 8 de mayo de 2008, le es aplicable la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).



No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 21 de mayo de 2013. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar.

Segunda. Potestad para resolver el PAU.



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



Acta 5/2014

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

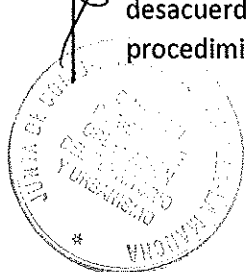
Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido con los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 30 de diciembre de 2013), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han emitido, con fecha 10 de marzo de 2014, sendos informes jurídico y técnico por parte del Secretario y del Arquitecto Municipal, respectivamente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, sin embargo, mediante Resolución de 17 de marzo de 2014, de la Alcaldía, se suspendió dicho plazo desde la solicitud del preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo hasta la recepción del mismo. Con lo cual, el expediente caduca el 30 de septiembre de 2014.

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

Dado que consta en el expediente que el urbanizador ha presentado alegaciones en las que, si bien está de acuerdo con que se resuelva la adjudicación del PAU, manifiesta estar en desacuerdo con la causa en la que el Ayuntamiento fundamenta el inicio de dicho procedimiento de resolución, procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.



Acta 5/2014

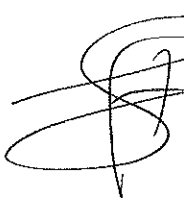
Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución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

Cuarta. Causas de resolución.

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

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

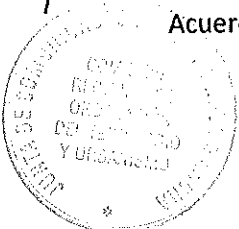
En el Acuerdo Plenario de 30 de diciembre de 2013, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU, se señala como causa de resolución el incumplimiento del plazo previsto para la ejecución de las obras, las cuales deberían haber finalizado el 19 de julio de 2012 y que, actualmente, se encuentran paradas, estando ejecutado tan sólo un 4,91% del total de las obras.



Dicho incumplimiento puede encajar tanto en la causa prevista en la letra e) del artículo 206, de la LCSP, *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]"*, como en la causa prevista en la letra g) del mismo precepto *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato"*, porque obligación esencial es que el urbanizador ejecute el PAU en los plazos establecidos para ello en el correspondiente Convenio Urbanístico.



Durante el trámite de audiencia concedido al efecto en el expediente, se presentan diversos escritos de alegaciones por parte de los interesados. La mayor parte de ellos, a excepción de la mercantil "SAN JOSÉ DESARROLLOS URBANOS, S.A." que considera más adecuado conceder una prórroga que resolver el PAU, no se oponen a la resolución de la adjudicación del PAU, ni siquiera el urbanizador, la AIU "INFRAESTRUCTURAS DE QUER", si bien esta última manifiesta no estar de acuerdo con la causa en la que se fundamenta el Ayuntamiento para ello en su Acuerdo Plenario de 30 de diciembre de 2013, puesto que considera que el incumplimiento en



Acta 5/2014

los plazos de ejecución del PAU no se debe a causas imputables al urbanizador, por lo que propone, por tanto, resolver la adjudicación del PAU por mutuo acuerdo.

Para argumentar que el incumplimiento de los plazos para ejecutar el PAU no es imputable al urbanizador, la AIU se fundamenta en que:

- 1) Concurren causas económicas y coyunturales ajenas al urbanizador que impiden que se pueda cumplir con la urbanización del PEI, tal como actualmente están planteadas.
- 2) Concurren causas técnicas y económicas que complican, dificultan y encarecen la ejecución de las obras de urbanización.
- 3) Sobredimensionamiento de los sistemas generales aprobados.
- 4) Imposibilidad de recuperación de los costes de urbanización.
- 5) Dificultad en la disposición de los suelos en los que se ubicarían los sistemas generales.
- 6) Asunción de mayor carga financiera para el Ayuntamiento.
- 7) Gestiones del urbanizador tendentes a posibilitar la ejecución racional del PAU y, por tanto, del PEI.

El Pleno del Ayuntamiento, mediante Acuerdo de fecha 13 de marzo de 2014, vistos los informes técnico y jurídico emitidos con fecha 10 de marzo de 2014, contesta a todas las alegaciones formuladas por los interesados. En concreto, desestima todas las alegaciones planteadas por el urbanizador, la AIU "INFRAESTRUCTURAS DE QUER", exponiendo detalladamente los motivos de cada una de las desestimaciones.

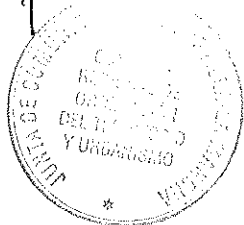


En dicho Acuerdo Plenario se insta la remisión del expediente a la Comisión Regional de Ordenación y Urbanismo, a fin de recabar el previo informe de la misma a que se refiere el artículo 125 del TRLOTAU. Respecto de este informe procede señalar que si bien tiene carácter **preceptivo no es vinculante**, por tanto, recibido y visto dicho informe, quedará en manos del órgano de contratación municipal decidir sobre los términos en que se resolverá el procedimiento en cuestión.



En el expediente municipal remitido, ha quedado acreditado - y es un hecho que ningún interesado ha cuestionado - que se ha producido un incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos establecidos en el Convenio Urbanístico 1 de agosto de 2008 para ejecutar el PAU, no procediendo, por tanto, la resolución basada en el mutuo acuerdo de las partes, como propone el urbanizador, puesto que el artículo 207.4 de la LCSP dispone que sólo podrá tener lugar la resolución por mutuo acuerdo *"cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al contratista"*, que no es el caso.

Así pues, la cuestión a dilucidar es si dicho incumplimiento es responsabilidad exclusiva del urbanizador o si concurre alguna otra circunstancia que pudiera exonerarle de responsabilidad



Acta 5/2014

o, al menos, atemperarla, a fin de determinar los efectos que derivarían de la resolución de la adjudicación del PAU, que se pasan a analizar a continuación.

Quinta. Efectos de la resolución.

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

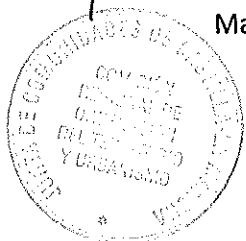
En el presente caso, en principio, parece que no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ha quedado acreditado que tan sólo se ha ejecutado un 4,91% del total de las obras objeto del PAU. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208.4 de la LCSP, cuyo apartado 4º dice *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiera al importe que exceda del de la garantía incautada."*

No obstante, se ha observado que en el informe jurídico, de fecha 10 de marzo de 2014, emitido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, éste se fundamenta en el apartado 1º de la disposición transitoria primera de la LCSP, para entender aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), a este caso concreto, y cuyo artículo 113.4 establece, en relación con los efectos de la resolución, 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."*

Si bien, a nuestro juicio, la normativa aplicable es la contenida en la LCSP, se estima conveniente referirse a la incidencia del precitado artículo 113.4 del TRLCAP, por las importantes consecuencias que puede tener su aplicación.

Así, procede remitirse aquí a la doctrina enunciada por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, quien ha señalado en algunos de sus dictámenes -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio:-



Acta 5/2014

«Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contracción administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".

En el presente caso, el urbanizador en su escrito de alegaciones expone una serie de circunstancias que han concurrido a la hora de ejecutar el PAU y que, entiende, le exoneran de

Acta 5/2014

responsabilidad en el incumplimiento, y el Ayuntamiento, por su parte, rebate todas esas circunstancias y se ratifica en el incumplimiento culpable del urbanizador.

Entre las circunstancias alegadas por el urbanizador hay dos respecto de las cuales conviene detenerse: la imposibilidad de recuperación de los costes de urbanización y la dificultad en la disposición de los terrenos. Y es que el órgano de contratación municipal, en el Acuerdo Plenario de fecha 13 de marzo de 2014, por el que se contesta a las alegaciones planteadas por los interesados, con su respuesta a estas dos alegaciones concretas, está reconociendo de alguna manera que sí que se dan esas circunstancias.

En relación con la primera, implícitamente, el órgano de contratación municipal reconoce que hay un porcentaje del **41,574 %** de la retribución que corresponde al urbanizador sobre el que no se tiene ninguna certeza que éste fuera a obtener en un plazo de tiempo determinado, al supeditarse dicha retribución a una condición de cumplimiento absolutamente incierto, teniendo en cuenta que la grave crisis económica-financiera que se lleva padeciendo en los últimos años ha supuesto un colapso en el sector inmobiliario, y es que se desarrollaran todos los sectores de suelo urbanizable a los que el presente PAU iba a dotar de servicios. Como puede comprobarse, así lo acuerdan ambas partes en el Convenio Urbanístico de 1 de agosto de 2008 que suscribieron, en cuya estipulación sexta se establece:

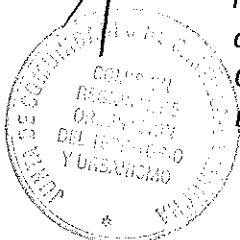
"SEXTA.- [...]

Al mismo tiempo, los propietarios de los terrenos afectados por la actuación tendrán la obligación de satisfacer a la AIU la retribución que le corresponde percibir con arreglo al Programa.

Sin embargo, dada la especialidad de este PAU, la retribución será satisfecha en todo caso en dinero, con arreglo a las siguientes reglas:

1.- Cada Sector de Suelo Urbanizable de los obligados al pago conforme al PEI (I, IV, V, VII y VIII) asumirá el pago de los costes de urbanización que de conformidad a cada uno, de las infraestructuras u obras necesarias para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras le corresponda satisfacer, según el porcentaje de gastos atribuido a cada sector por cada obra o infraestructura o de forma total; por lo que en el PAU de cada uno de los Sectores se añadirá, como un coste más de urbanización, esa repercusión, siendo el correspondiente Agente Urbanizador del Sector el responsable de aportarlo a la AIU, en su condición de Urbanizador.

2.- En tanto no resulte nombrado el Agente Urbanizador en todos los Sectores que han de soportar las cargas de urbanización previstas en los diferentes proyectos de desarrollo del PEI, la Agrupación de Interés Urbanístico "INFRAESTRUCTURAS DE QUER", promotora del presente Programa, anticipará las cantidades que resulten necesarias para su ejecución, debiendo el Ayuntamiento de Quer establecer el



Acta 5/2014

*derecho de la misma a su reembolso en los acuerdos de adjudicación de los Programas de los diferentes Sectores, con el abono del interés legal del dinero.
[...]"*

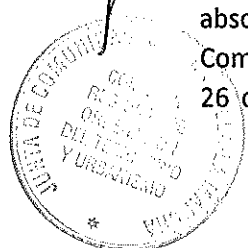
La contraprestación de todo contratista es recibir el precio fijado en el contrato, una vez cumplido por su parte el objeto del mismo. En el caso del agente urbanizador el equivalente al precio sería su retribución, que se encuentra regulada en el artículo 119 del TRLOTAU. Sin embargo, en el presente caso, aunque el urbanizador hubiese ejecutado totalmente el PAU en el plazo previsto en el convenio, éste no hubiera podido obtener el 100% de su retribución, al que hubiera tenido pleno derecho, al no estar adjudicados todos los PAU de los sectores obligados al pago de los costes de urbanización en esa fecha (junio de 2012) y, lo que complica todavía más la situación, al no quedar garantizado de ninguna manera que esos PAU finalmente vayan a ser adjudicados en un tiempo cierto.

En relación con la segunda de las alegaciones (la dificultad en la disposición de los terrenos), el órgano de contratación municipal con su respuesta - se limita a señalar que *"Según el informe del arquitecto la legislación indica cómo proceder para obtener la disponibilidad de los terrenos"* - está reconociendo, también implícitamente, que el urbanizador no disponía de la plena disponibilidad de los terrenos para acometer las obras, requisito indispensable para poder iniciar las mismas.

Y es que la falta de aprobación definitiva y adjudicación de los PAU de la totalidad de los sectores de suelo urbanizable a los que iba a dotar de servicios el PAU del PEI, supone que no esté garantizada la obtención de todos los terrenos necesarios para ejecutarlo, puesto que de acuerdo con el artículo 126.1, del TRLOTAU, la cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a sistemas generales adscritos a sectores es aplicable mediante los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, debiéndose obtener los terrenos en defecto de estos procedimientos por expropiación u ocupación directa, modos de obtención que no se preveían en la estipulación cuarta del convenio:

"La AIU gestionará la cesión, al Ayuntamiento de Quer, libre de cargas y gravámenes de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita conforme a la normativa aplicable, y los que deba adquirir para llevar a cabo las infraestructuras y obras objeto del Programa."

Estas dos cuestiones, tanto el tema de la retribución del urbanizador como el de la disponibilidad de los terrenos, se han convertido en problemas difíciles de solventar por lo absolutamente inadecuado, desde el punto de vista jurídico-urbanístico, y así lo señaló la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en Guadalajara, mediante acuerdo de fecha 26 de marzo de 2008, de haber utilizado la figura del PAU para ejecutar un PEI (sistemas

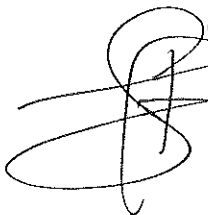


Acta 5/2014

generales), cuando lo adecuado hubiera sido ejecutar el PEI mediante obra pública ordinaria. Sin embargo, lo que es un hecho es que ambas partes estuvieron de acuerdo en suscribir el Convenio Urbanístico de 1 de agosto de 2008 en esos términos.

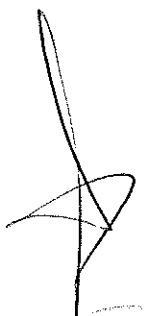
Por todo ello, y aunque se estima de aplicación, en cuanto a los efectos de la resolución, el artículo 208.4 de la LCSP, se considera procedente indicar que el órgano de contratación municipal, a la hora de resolver la adjudicación del PAU debería, en cualquier caso, moderar el alcance y fines de la garantía constituida por el urbanizador, al estimarse, siguiendo la doctrina del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a la que se ha hecho especial referencia con anterioridad, que una incautación total de la garantía sería desproporcionada teniendo en cuenta su importe y el de las posibles responsabilidades pecuniarias pendientes, de tal forma que atentaría contra el equilibrio entre las partes, dando lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración.»

8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE REPARCELACIÓN UR-13 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 12/14 GU)



A las 12:40 horas la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell procede a iniciar la exposición del octavo punto del orden del día, indicando que se trata de un PAU de la Unidad Residencial UR-13 del POM. En el presente caso concurren causas para resolver el PAU, imputables al urbanizador: falta de constitución en plazo de la garantía del coste de obras de urbanización, así como incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales (suscripción de convenio en plazo, y renuncia *de facto* a la adjudicación del PAU y abandono de la ejecución). Se aplica la primera causa como preferente: la primera en el tiempo es la primera que se aplica (la referente a falta de garantía); por lo que se propone informe favorable.

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



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad Residencial UR-13 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara), acordada a favor de "THECAM INGENIER, S.L.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, al haber



Acta 5/2014

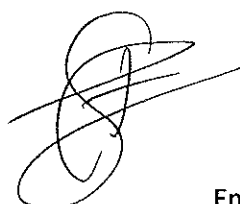
quedado acreditada en el expediente la falta de prestación en plazo de la garantía, a que se refiere el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU, por parte del urbanizador, constituyendo ello causa de resolución prevista en el artículo 111, letra d), del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y al no constar la existencia de un interés público municipal preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuentas las siguientes consideraciones, y, en particular, lo señalado en la consideración quinta del presente acuerdo respecto de los efectos de la resolución:

PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.

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

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

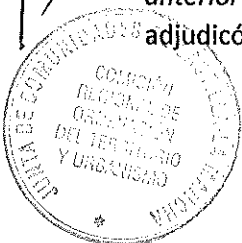
Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:



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



En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas que actualmente está constituida por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del mencionado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor (y a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que refunde), *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de febrero de 2007, le es aplicable



Acta 5/2014

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 9 de mayo de 2014, siéndole aplicable, por tanto, el procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que es el que está en vigor actualmente.

Segunda. Potestad para resolver el PAU.

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

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

Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 9 de mayo de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se han emitido, con fechas 14 y 18 de julio de 2014, sendos informes de carácter técnico y de carácter jurídico por parte del Arquitecto Técnico Municipal y del Secretario-Interventor, respectivamente.

Asimismo, respecto del procedimiento, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que "Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea

Acta 5/2014

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 presente caso, el urbanizador sí que ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, mediante escrito de alegaciones presentado ante el Ayuntamiento, con fecha de entrada en el registro el 12 de junio de 2014, por lo que procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

Cuarta. Causas de resolución.

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concurra, si éstas son imputables al urbanizador. En el Acuerdo Plenario de 9 de mayo de 2014, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU, se señalan como causas de resolución las siguientes:

- La falta de prestación de la garantía del 7% de las obras de urbanización del PAU, a que hace referencia el artículo 110.3, letra d), del TRLOTAU, en plazo.
- La falta de formalización del convenio urbanístico en plazo.
- El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, por la renuncia *de facto* a la adjudicación del PAU.
- El incumplimiento de las condiciones establecidas en el Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, de aprobación y adjudicación del PAU.

Acta 5/2014

Todas las causas a las que se refiere dicho acuerdo están contempladas en el artículo 111 del TRLCAP como causas de resolución del contrato; la primera y la segunda en la letra d), la tercera en la letra g) y la cuarta en la letra h).

El urbanizador manifiesta su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, mediante escrito de alegaciones de fecha 12 de junio de 2014, basándose en los siguientes argumentos que se pasan a exponer resumidamente:

1ª Que la inactividad por parte del Ayuntamiento, en relación con el PAU, le ha producido una situación de indefensión, ha supuesto que, a fecha actual, el PAU siga sin estar aprobado definitivamente y ha permitido, de forma tácita, la ampliación del plazo de tramitación del PAU.

2ª Que en el escrito del Ayuntamiento, notificado el 13 de marzo de 2007, por el que se le requería que presentase la documentación subsanada del PAU en los términos indicados en los informes técnicos municipales, no se concedía un plazo determinado para ello, ni se le reiteró el requerimiento con posterioridad, ni se emitió ninguna resolución en la que se dijera que había vencido el plazo o que había incumplido sus obligaciones.

3ª Que la prestación de la garantía definitiva no es obligatoria en el momento de la tramitación en la que se encuentra el expediente, puesto que el PAU no está definitivamente aprobado ni se ha formalizado el Convenio Urbanístico.

4ª Que el Convenio Urbanístico no se formalizó porque el Ayuntamiento no llegó a aprobar definitivamente el PAU.

Que el 24 de enero de 2012 presentó ante el Ayuntamiento la documentación del PAU subsanada en los términos, según él, indicados en los informes técnicos municipales, los cuales se le remitieron junto con el requerimiento de 13 de marzo de 2007, y que tras la presentación de dos escritos más, fechados el 19 de noviembre de 2012 y el 26 de septiembre de 2013, solicitando al Ayuntamiento que impulsara la tramitación del PAU, éste no ha resuelto nada al respecto.

5ª Que no ha incumplido con sus obligaciones esenciales por renunciar de facto a la adjudicación durante cinco años y que el Ayuntamiento, antes del 24 de enero de 2012 (que es cuando aporta la documentación subsanada del PAU) debería haberle notificado resolución declarando decaído el plazo para subsanar el requerimiento municipal y haber instado la caducidad del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LRJAP y PAC.

6ª Que no ha incumplido con sus obligaciones contractuales esenciales porque *"ni siquiera se ha firmado ningún contrato, con lo que difícilmente se va a incumplir ningún aspecto esencial sobre los mismos."* Y que, en cualquier caso, la Administración, a la hora de resolver un contrato, deberá demostrar que se lesiona el interés público que pretende satisfacerse.

Acta 5/2014

En conclusión, el urbanizador basa su argumentación en que es el Ayuntamiento el que ha incumplido sus obligaciones y que él ha cumplido con las suyas *"tramitando con la diligencia debida"* el expediente.

Mediante informe jurídico de fecha 18 de julio de 2014, elaborado por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, se analizan las alegaciones formuladas por el urbanizador, quedando contestadas en los términos que, de forma resumida, se exponen a continuación:

1ª Que la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento a la documentación presentada por "THECAM INGENIER, S.L." el 24 de enero de 2012 - es decir, **casi 5 años después de la notificación del requerimiento municipal** - no puede entenderse que le haya producido indefensión, puesto que siempre ha podido ejercer las acciones judiciales que prevé el ordenamiento ante esa inactividad. Y que de ninguna manera puede deducirse, ante la falta de respuesta del Ayuntamiento, la ampliación tácita del plazo de tramitación del PAU.

2ª Que no es cierto que no se haya dado un plazo para cumplir el requerimiento municipal de 13 de marzo de 2007, sino que en dicho requerimiento hay una remisión al artículo 12.4 del TRLOTAU que literalmente establece *"El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél."*

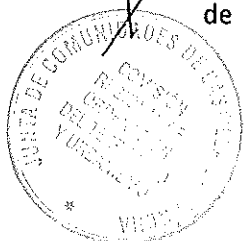
3ª Que la constitución de la garantía del 7% de las obras de urbanización del PAU es obligatoria porque **el PAU sí está definitivamente aprobado y perfeccionada su adjudicación** a "THECAM INGENIER, S.L.", mediante Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, siendo aplicable, por tanto, lo dispuesto en el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU y lo dispuesto en el artículo 41.1 del TRLCAP.

4ª En línea con lo anterior, que no es necesaria la previa formalización del Convenio Urbanístico para concretar el importe de la garantía prevista en el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU, puesto que en el acuerdo de aprobación del PAU está determinado el coste de las obras de urbanización.

5ª Que el Ayuntamiento no puede declarar la caducidad de un procedimiento ya concluido, como es el procedimiento de aprobación y adjudicación del PAU, el cual se resolvió mediante Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007.

6ª Que el contrato se perfecciona con el Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, de aprobación y adjudicación del PAU y que, a partir de ese momento, los incumplimientos del urbanizador se pueden sancionar con la resolución de la adjudicación.

Finalmente, en dicho informe jurídico se ratifican las causas de resolución en las que se fundamentó el Acuerdo Plenario de 9 de mayo de 2014, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU, añadiéndose que *"No consta interés público*



Acta 5/2014

manifestado por la Corporación que sea preponderante y que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido, que por lo demás no está iniciado, y sí la voluntad de la totalidad de los propietarios de la unidad de que se resuelva el PAU."

A la vista de todo lo expuesto, en cuanto a la concurrencia de causas de resolución, ha quedado acreditado en el expediente municipal remitido que:

- **El urbanizador no constituyó la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU**, a que se refiere el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU, en el plazo previsto a tal fin en el artículo 41.1 TRLCAP, es decir, en el plazo de quince días desde el 13 de marzo de 2007, fecha en la que se notificó a la mercantil "THECAM INGENIER, S.L." el Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, por el que se aprobaba el PAU y se adjudicaba su ejecución a dicha mercantil.
- **El urbanizador no formalizó la adjudicación del PAU, mediante la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, en plazo.** Dado que es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, procede aplicar el plazo previsto en el artículo 54.1 del TRLCAP, es decir, el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, la cual se practicó el 13 de marzo de 2007.

En relación con esta causa de resolución, conviene tener en cuenta que en el apartado tercero del Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, se supeditaba la aprobación del Convenio Urbanístico a que el promotor modificara su propuesta "en orden a que se cumplan las determinaciones del informe del Arquitecto Municipal y del Secretario de la Corporación." Por tanto, si el plazo legalmente previsto para formalizar la adjudicación era de treinta días, el promotor tenía la obligación de presentar, al menos, la propuesta de Convenio Urbanístico con las correcciones señaladas en los informes técnicos municipales dentro de ese plazo para poder suscribirlo sin rebasar esos treinta días. Sin embargo, el urbanizador ha presentado ante el Ayuntamiento esa documentación, según él subsanada, el 24 de enero de 2012, es decir, casi cinco años después de la notificación de la adjudicación que se practicó el 13 de marzo de 2007.

- **El urbanizador ha incumplido sus obligaciones contractuales esenciales por la renuncia de facto a la adjudicación del PAU y el abandono de su ejecución.** No cabe duda de que la obligación principal del adjudicatario de un PAU es ejecutar las obras de urbanización del PAU y, en el presente caso, la realidad es que, a fecha de hoy, siete años después de su adjudicación, según el informe de 14 de abril de 2014, emitido por el Arquitecto Municipal, ni siquiera se han iniciado dichas obras.

Acta 5/2014

- El urbanizador ha incumplido las condiciones fijadas en el Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, de aprobación y adjudicación del PAU. El Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2007, imponía al adjudicatario la obligación de corregir algunos de los documentos del PAU en los términos señalados en los informes técnicos municipales. Dicha obligación no puede sino considerarse esencial puesto que, sin su cumplimiento, no es posible ejecutar el PAU. Durante casi cinco años (hasta el 24 de enero de 2012, fecha en la que el urbanizador aporta la documentación - según él - corregida) el urbanizador incurrió en ese incumplimiento.

Acreditada la concurrencia de estos incumplimientos contractuales por parte del urbanizador, procede señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de constitución de la garantía en plazo por parte del urbanizador.

A todo lo anterior se ha de añadir además que, según el informe jurídico de 18 de julio de 2014, elaborado por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, no consta que concurra un interés público municipal preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del PAU. A la vista de lo cual, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU de la UR-13 del POM de Cabanillas del Campo.

Quinta. Efectos de la resolución.

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

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

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º dice *"Cuando*

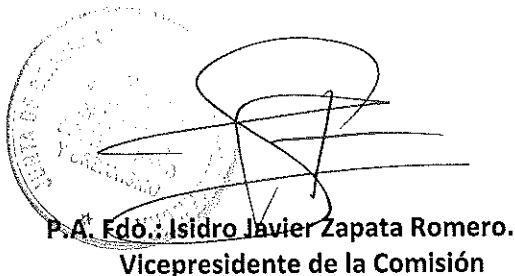
Acta 5/2014

el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan de la garantía incautada.”

En tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados los cuales deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que deberá incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.»

9. RUEGOS Y PREGUNTAS

Seguidamente se pasa al turno de ruegos y preguntas, y no habiendo, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, siendo las 13:05 horas del día veintiséis de septiembre de dos mil catorce.

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